COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

C O P I A

DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 28/04/2011

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICA ART. 116 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione.

L'anno DUEMILAUNDICI questo giorno VENTOTTO del mese di APRILE alle ore 21:00 convocato con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano presenti:

Cognome e Nome	*Pr*	*Cognome e Nome*	*Pr*
Dott. SILLA CLAUDIO	S	CAPRA CHIARA	S
Sig. PASOTTO PIERLUIGI	N	ROMANETTI CLAUDIO	S
Dott. GIALDI ETTORE	N	CERATI CLAUDIO	S
Dott. BORGHESI LUIGI	S	GARDANI CARLO	N
BARILI GLORIA	S	Rag. ROSSI MATTEO	S
BERNINI MAURIZIO	S	Rag. CASALI ERMELINDA	S
Prof. TASCARELLA CALOGERO	S	BONGIOVANNI FILIPPO	S
DAINA PAOLA	S	MANTOVANI MATTEO	S
Dott. FEDERICI FABIO	S	CONTINI ALBERTO	S
VISIOLI CARLA	S	FERRONI ORLANDO	S
VALENTI ENRICO	S		

Presenti n. 18 *Assenti n. 3*

Presenziano gli Assessori Esterni:
RONDA TIZIANO

Assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale il SEGRETARIO GENERALE del Comune, DOTT.SSA GORINI LUISA.

In qualità di PRESIDENTE, il PROF. TASCARELLA CALOGERO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO:
APPROVAZIONE MODIFICA ART. 116 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

Non sono i aula i Cons. Gardani Carlo Sante, Gialdi Ettore e Pasotto Pierluigi. I Consiglieri presenti sono 18.
Illustra l'argomento il Sindaco informando che la modifica proposta è finalizzata a rimuovere un refuso di cui ci si è recentemente accorti, inopportuno e più restrittivo rispetto al Codice Civile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 40 del 04.06.2008 di approvazione del Regolamento Edilizio, successivamente modificato con deliberazioni consiliari n. 19 del 13.02.2009 e n. 72 del 29.07.2009;

VISTA la relazione prot. n. 7958 del 20.04.2011 (allegato "A") resa dal Responsabile del Settore Urbanistica, geom. Pietro Lipreri, evidenziante la necessità di rettificare l'art. 116 del vigente Regolamento Edilizio, eliminando il refuso "maggiorate di 2 metri";

RICHIAMATA la deliberazione n. 113 del 21.04.2011 con la quale la Giunta Comunale ha approvato lo schema di modifica dell'art. 116 del Regolamento Edilizio, al fine di rimuover il refuso "maggiorate di 2 metri", erroneamente riportato, che, in caso contrario, renderebbe assai difficile la piantumazione in generale, e specialmente la collocazione di alberi ad alto fusto, in moltissimi giardini privati

RITENUTO di procedere alla modifica dell'art. 116 del vigente Regolamento Edilizio;

VISTO l'art. 892 del Codice Civile;

VISTO l'art. 42, comma 2 lettera a) del D. Lgs. 18.08.2000 e fatto constare che l'approvazione dei regolamenti comunali è competenza del Consiglio Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio sotto il profilo della regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

VISTO l'esito della votazione:
Consiglieri presenti n. 18
Consiglieri votanti n. 18
Voti favorevoli n. 18
Voti contrari n. 0
Astenuti n. 0
espressi palesemente e per alzata di mano

D e l i b e r a

1) di modificare l'art. 116 del vigente Regolamento Edilizio, rimuovendo il refuso "maggiorate di 2 metri", erroneamente riportato, per le ragioni esposte in premessa;
2) di approvare il testo coordinato del Regolamento Edilizio, così come modificato, come da allegato "B".

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	**IL SEGRETARIO GENERALE**
F.to PROF. TASCARELLA CALOGERO	**F.to DOTT.SSA GORINI LUISA**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

CHE la presente deliberazione

☐ È stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 4° comma - D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000)

☒ Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del comune il 14/05/2011 e ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA GORINI LUISA

CHE la presente deliberazione non acquista efficacia con delibera di Consiglio n. .... in data .... (Art. 127 comma 2 D.Lgs. 267 del 18/08/2000)

CHE la presente deliberazione è stata revocata/annullata con delibera di Consiglio n. .... in data .... (Art. 127 comma 2 D.Lgs. 267 del 18/08/2000)

CHE la presente deliberazione è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal .... al ....

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA GORINI LUISA

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA GORINI LUISA

CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 25/05/2011

☒ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134 comma 3 D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000)

☐ Dopo l'approvazione a maggioranza assoluta dell'atto confermato dal Consiglio Comunale con delibera n. del divenuta esecutiva il (Art. 127, comma 2 D.Lgs. 267 del 18/08/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA GORINI LUISA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 29 DEL 28/04/2011

OGGETTO:
APPROVAZIONE MODIFICA ART. 116 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

COMUNE DI CASALMAGGIORE
(PROVINCIA DI CREMONA)

Allegato “B”

REGOLAMENTO EDILIZIO

f.to IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Prof. Calogero Tascarella

f.to IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Luisa Gorini

COMUNE DI CASALMAGGIORE
Provincia di Cremona

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE GENERALE

INDICE

Titolo I
NORME PROCEDURALI

CAPO I
L'iniziativa privata in materia di edilizia ed urbanistica

CAPO II
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I – Fase di avvio del procedimento amministrativo

Sezioni II – Fase istruttoria del procedimento amministrativo

Sezione III – Fase decisionale

Sezione IV – Provvedimento finale

Sezione V – Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe

CAPO III
Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – Conferenza dei Servizi

Sezione II – Sportello unico

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o privati ad uso pubblico

Sezione II – Spazi privati

CAPO II
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

CAPO I
Durata del Regolamento Edilizio e deroghe

CAPO II
Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali

TITOLO I
NORME PROCEDURALI

CAPO I
L'iniziativa privata in materia edilizia ed urbanistica

Sezione I – Oggetto del Regolamento

Art. 1
Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo, le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonchè i termini e modalità per il rilascio del permesso di costruire o altro titolo analogo, le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità e quelle per gli interventi provvisionali di cantiere, la vigilanza sulla esecuzione dei lavori, il decoro degli edifici e la loro manutenzione, l'apposizione dei numeri civici e le targhe della toponomastica stradale, nonchè delle insegne e strutture pubblicitarie, il funzionamento della Commissione Edilizia.
Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e a rilevanza sovracomunali secondo le rispettive materie, nonchè alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.

Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di sportello unico e accesso agli atti, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi generali dell'ordinamento.

Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e viceversa. Con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), tutti i riferimenti al Piano Regolatore Generale contenuti nel presente Regolamento devono intendersi come riferiti al P.G.T.[1]

---

[1] L'art. 28 della L.R. 12/2005 prevede l'adozione del Regolamento Edilizio per normare nel dettaglio le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale. Il Regolamento si deve ispirare ai principi disemplificazione, di chiarezza e legalità, così come previsto dalla L. 07.08.1990 n. 241.

Sezione II – Soggetti

Articolo 2
Soggetti legittimati e obbligati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e Denunce di Inizio Attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia (permesso di costruire) e Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) i seguenti soggetti che a tale disciplina siano sottoposti per effetto delle leggi nazionali, delle leggi regionali o del presente Regolamento Edilizio;
2. Sono legittimati a presentare domanda di Permessi di Costruire, nonché a presentare Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), Comunicazioni per opere urgenti e per interventi di manutenzione ordinaria, nonché richieste di Permesso di Costruire a procedura semplificata per Piccole Opere:
   a) il proprietario: nel caso di comproprietà per quote indivise la domanda dovrà essere firmata da tutti i comproprietari;
   b) l'amministratore del condominio, per quanto riguarda i beni comuni;
   c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
   d) il rappresentante volontario del proprietario, o dei comproprietari, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
   e) il rappresentante legale del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica;
   f) il titolare del diritto di superficie;
   g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del codice civile;
   h) l'enfiteuta;
   i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù stessa;
   j) l'affittuario di fondo rustico limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982 n. 203;
   k) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
   l) tutti gli altri soggetti legittimati in base a norme specifiche;
   m) il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
   n) il comodatario, limitatamente alle opere necessarie per la custodia e la conservazione dell'immobile oggetto di comodato;
   o) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
   p) il conduttore, l'affittuario o il promissario acquirente, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi, limitatamente agli interventi previsto dal contratto stesso;
   q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
   r) colui che abbia ottenuto il godimento in concessione di beni immobili appartenenti al demanio;
   s) l'ente pubblico che intenda eseguire opere pertinenti ai propri compiti istituzionali ovvero il concessionario per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
   t) il titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
   u) il curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

3. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo in base allo Statuto che legittima il richiedente a presentare la domanda o lo specifico atto.
4. I soggetti indicati al secondo comma sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri preliminari, i nulla-osta o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 3.
5 Le pubbliche Amministrazioni e gli interventi pubblici sono disciplinati dall’art. 7 del DPR 380/2001

Articolo 3
Soggetti legittimati e obbligati a presentare domande di
Autorizzazione Paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare domande per ottenere l’Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto prevede l’art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.
2. Non è richiesta l’autorizzazione paesaggistica per gli interventi indicati dall’art. 149 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.
3. Nel caso di interventi da eseguirsi su aree interessate da vincolo ambientale, il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è, in ogni caso, atto preliminare e indispensabile all'avvio delle attività edilizie.

Articolo 4
Soggetti legittimati a presentare proposte di
Piani Attuativi d’iniziativa privata

1. La formazione dei Piani Attuativi del Piano Regolatore Generale è, di norma, di competenza comunale. Nei casi consentiti dalla legge è tuttavia ammessa la loro formazione anche per iniziativa privata.
2. Sono legittimati a presentare proposte di Piani attuativi di iniziativa privata i titolari di diritto di proprietà o del diritto si superficie di tutti gli immobili ed aree comprese nel piano.
3. La proposta di Piano attuativo di cui al presente comma può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
4. La proposta di Piano di Recupero può essere presentata ai sensi dell’art. 30 della L. 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero rappresentanti al momento della domanda e in base all’imponibile catastale almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati.

Articolo 5
Soggetti legittimati e obbligati a presentare domande di rilascio
dei Certificati di Agibilità

1. Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, certificazione energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
2. Sono legittimati e obbligati a presentare domande di rilascio dei Certificati di Agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa

igienico-sanitaria (nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma).

3. Sono altresì legittimati a presentare la stessa domanda anche i proprietari di immobili, costruiti in epoca precedente all’introduzione legislativa o normativa dell’obbligo di ottenere specifico provvedimento abilitativo all’edificazione. In tal caso non si terrà conto dell’obbligo sancito dal comma successivo.
4. Il soggetto di cui al precedente comma 2 è tenuto a presentare al Comune la domanda intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità. La domanda, debitamente sottoscritta, deve contenere i documenti di cui al successivo art. 16.

Sezione III – Contenuto delle domande, delle denunce di inizio attività e delle comunicazioni

Articolo 6
Contenuto delle domande di Permesso di Costruire

1. La domanda di Permesso di Costruire indirizzata al Sindaco deve contenere tutti i seguenti dati:
   a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto ovvero a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
   b) numero del codice fiscale del richiedente e relativa residenza e/o sede legale del medesimo;
   c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché i relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
   d) numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica, sia del richiedente che del progettista;
   e) ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile oggetto della domanda, con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile stesso insiste, che di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
   f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e che siano intervenuti nel decennio precedente;
   g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso, tenendo conto delle definizioni di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005;
   h) eventuale richiesta di convenzionamento e di esonero, totale o parziale, dai contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione;
   i) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe sia del richiedente che del progettista;
   j) indirizzo, qualora non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.

2 Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione e, comunque, anche nel caso di interventi di riforma di edifici esistenti dai quali possa comunque derivare qualche alterazione nei rapporti funzionali, strutturali, di introspezione visiva e di ombre portate tra edifici vicini, vanno indicati anche i riferimenti catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, relativamente a quelli oggetto dell'intervento, nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultanti dai pubblici registri immobiliari, nonché, in ogni caso, degli altri eventuali controinteressati facilmente identificabili.

5. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo articolo 15.
6. La domanda deve essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Comunale Competente per l'istruttoria.

Articolo 7
Contenuti delle domande di voltura
dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia
e delle Denunce di Inizio Attività

1. Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività si trasferiscono automaticamente con il trasferirsi della proprietà dell'immobile al quale si riferiscono.

2. Realizzandosi tale circostanza, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività siano intestati a loro stessi.
3. A tale fine il successore, o l'avente causa, presenta al Sindaco la domanda di nuova intestazione (voltura), indicando, in via di autocertificazione, l'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che aveva, a suo tempo, costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.
4. Analogamente si potrà procedere per le Denunce di Inizio Attività, nonché per i progetti di Piani Attuativi di iniziativa privata relativamente ai quali non sia stata ancora stipulata la convenzione. Per la D.I.A. si provvederà con una presa d'atto da parte del Responsabile del Servizio.

Articolo 8
Contenuto delle domande di proroga
dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia
e delle Denunce di Inizio Attività

1. Qualora le opere non siano ultimate entro il termine indicato dal Provvedimento Abilitativo o dalla Denuncia di Inizio Attività, il titolare può richiedere la proroga del termine stesso, precisando il periodo necessario per l'ultimazione dei lavori ed i fatti estranei alla volontà del titolare che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, nonché l'entità delle opere ancora da realizzare.
2. La proroga comporta mutamento ed innovazione del solo termine finale, senza aggravio di contributi o sanzioni di sorta, e non comporta la necessità di un nuovo esame tecnico-giuridico, non incidendo sull'esecuzione delle opere non ultimate l'eventuale intervenuto mutamento della normativa urbanistico-edilizia.
3. La proroga può anche essere rinnovata per non più di due volte e solo a condizione che il tempo supplementare concesso per l'esecuzione delle opere non superi quello indicato nel provvedimento originario.
4. Qualora le cause o i motivi della mancata ultimazione siano imputabili a fatti non estranei alla volontà del titolare, questi dovrà invece presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento riguardante la parte non ultimata. Diversamente dalla fattispecie di proroga, il Permesso di Costruire eventualmente concernente i lavori residui, dovrà essere oggetto di conguaglio, se dovuto, del contributo di costruzione in caso di modifica dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e/o del valore unitario del costo di costruzione e/o dell'entità del computo metrico estimativo dei lavori di completamento.
5. Il nuovo Permesso di Costruire richiesto non potrà essere rilasciato se contrastante con la normativa urbanistico-edilizia nel frattempo sopravvenuta o in salvaguardia.

Articolo 9
Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività

1. Il soggetto legittimato a presentare la Denuncia di Inizio Attività inoltra, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione redatta in forma libera e sottoscritta anche dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare e specificati i seguenti dati:
    a) generalità del dichiarante e titolo che lo legittima a presentare la denuncia. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
    b) codice fiscale del denunciante;
    c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;

d) ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste nonchè di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
e) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e rilasciati nel decennio precedente;
f) generalità del professionista al quale si intende affidare la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza;
g) generalità dell'impresa alla quale si intende affidare l'esecuzione dei lavori ed è sottoposto al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata alla nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Sindaco la data di ultimazione lavori;
h) prospetto dimostrativo degli eventuali contributi dovuti;
i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del dichiarante, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

4. La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati per i quali si fa rinvio al successivo art. 14.
5. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della denuncia, indicarne la qualificazione tecnico-giuridica ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati, sia generali che attuativi, nonché al vigente Regolamento Edilizio; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.
6. Qualora l'immobile sia soggetto a vincoli particolari, dovranno essere allegate anche le autorizzazioni e i nulla-osta preventivamente rilasciati dalle autorità competenti.
7. Alla Denuncia vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione richiesta per i Permessi di Costruire (v. art. 14).
8. La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
9. La Denuncia deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 10

Modalità di presentazione delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria e delle Comunicazioni per Opere Urgenti

1. Salvo il rispetto di altre disposizioni di legge e regolamenti, gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.
2. Il soggetto legittimato deve comunque, preventivamente o contestualmente all'inizio dei lavori, comunicare al Sindaco una sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.
3. Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo Permesso di Costruire, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
4. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione per iscritto dei lavori al Sindaco (ed alla competente Soprintendenza, nel caso di edificio vincolato), nonché di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di Permesso di Costruire; tale Permesso verrà rilasciato a sanatoria e a titolo gratuito, solo a condizione che le opere eseguite si siano effettivamente limitate ad eliminare le cause di pericolo.
5. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

6. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Articolo 11

Modalità di presentazione delle domande di Autorizzazione Paesaggistica

1 I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già art. 7 della L. 1497/39), a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima, i seguenti elementi:
   a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
   b) codice fiscale del richiedente;
   c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
   d) generalità del progettista, comprensive del codice fiscale, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
   e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42;
   f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 146 del D. Lgs 42/04 oppure di compatibilità ambientale già emessi relativamente all'immobile in questione;
   g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, nonché i nominativi e gli indirizzi dei proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
   h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento;
   l) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del richiedente e del progettista;
2. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 15.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio competente per l'istruttoria.

Articolo 12

Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata, diretta al Sindaco deve contenere tutti i dati richiesti nel modello di cui al successivo quarto comma e, in particolare, deve indicare:
   a) generalità del proponente e titolo che lo legittima a presentare la proposta. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
   b) codice fiscale del richiedente;
   c) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione degli estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
   d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione, sia della zona urbanistica interessata che dell'esistenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che gravino sugli immobili oggetto dell'intervento;

e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della proposta di qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso con la precisazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile;
f) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
g) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del proponente e del progettista;
h) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada, o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

2. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 18.
3. La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. La proposta di Piano Attutivo deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibili, sulla base dei modelli e schemi predisposti dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.
5. I piani attuativi dovranno prioritariamente prevedere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, geotermia, teleriscaldamento, biomasse) per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto e la sostenibilità edilizia. Tali elementi dovranno essere articolati nella relazione tecnica e disciplinati dalle N.T.A. del piano stesso.

Articolo 13
Procedura semplificata per "Piccole Opere"

1. I seguenti interventi di modesta rilevanza urbanistica rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle "Piccole Opere" e, fatta salva la facoltà per gli interessati di richiedere, subordinatamente al rispetto degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG, anche normale Permesso di Costruire, sono soggetti al semplice nulla osta:
   a) realizzazione di edicole e di monumenti all'interno dei civici cimiteri;
   ~~b) montaggio e posa in opera "una tantum" di pergolati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 25 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 3 metri lineari. La distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, non potrà risultare inferiore a quella prescritta dal codice civile per l'essenza vegetale interessata. Salva la possibilità di sovrapporvi reti antigrandine orizzontali, è prescritta la copertura vegetale e permeabile. I pergolati e le essenze vegetali da essi sorrette non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;~~
   c) montaggio e posa in opera "una tantum" di gazebi prefabbricati non in muratura e di modeste dimensioni nelle modalità e dimensioni stabilite dalle NTA Il manto di copertura dovrà essere in tessuto, teli di plastica o pannelli leggeri di legno o materiale trasparente. Le pareti dovranno risultare aperte su tutto il perimetro e la distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, dovrà essere non inferiore a 1.50 metri lineari, salvo assenso del confinante). I gazebi non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;
   d) montaggio e posa in opera "una tantum" di piccoli manufatti, quali casette, ripostigli per attrezzi, legnaie, con esclusione di ricovero animali per i quali vale il vigente regolamento locale di igiene, anche prefabbricati, ma non in muratura: la superficie coperta non dovrà risultare superiore a 6,00 mq, l'altezza massima non dovrà superare i 3,00 metri lineari, la distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, non dovrà essere inferiore a 1,50 metri lineari, (salvo assenso del confinante privato). Tali manufatti non dovranno essere nè fissati solidamente al terreno, nè agganciati alle costruzioni vere e proprie, non dovranno risultare allacciati alle reti tecnologiche e non dovranno essere posti in posizioni tali da limitare l'illuminazione naturale dei locali abitabili, **nel rispetto del vigente Regolamento Locale d'Igiene.** Non dovranno neppure determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;

e) posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti a pubblico transito;
f) posa in opera di insegne e di targhe;
g) posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
h) tinteggiature esterne;
i) decorazioni e pitture murali;
j) applicazione di infissi, inferriate e serramenti di foggia difforme dai preesistenti;
k) rifacimento del manto di copertura di tetti o pensiline con variazione del materiale originale;
l) posa in opera nei giardini e nei cortili privati di pavimentazioni, fontane, voliere, statue, barbecue o strutture analoghe. Le canne fumarie dei barbecue dovranno essere posti ad una distanza di almeno 1,00 ml dal confine di proprietà e l'uso non dovrà recare nocumento al vicinato**, nel rispetto dell'art. 2.6.9.1 del vigente Regolamento Locale d'Igiene**.
m) installazione di antenne televisive paraboliche, di pannelli solari, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe **dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 3.5.12 del vigente Regolamento Locale d'Igiene;**
n) posa in opera di cabine telefoniche, pensiline, chioschi e strutture analoghe;
o) autorizzazioni a manomettere suolo pubblico o privato di uso pubblico per la realizzazione di servizi tecnologici.
p) Opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche .Oltre agli elevatori ,impianti, sono ammesse in queste opere le tettoie a protezione del percorso Handicap di collegamento alla pubblica via.Queste dovranno essere al servizio dei soli servizi pubblici ,esercizi pubblici ,Uffici pubblici e privati e dovranno essere di modeste dimensioni di materiale leggero e trasparente,semplicemente ancorato al suolo con semplici sistemi di fissaggio .

2. Le "Piccole Opere" non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, salvo per quanto esplicitamente sopraindicato e saranno soggette al parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio solamente qualora l'Ufficio competente per l'istruttoria ne rilevi un significativo impatto sul paesaggio urbano. Tali "Piccole Opere" sono autorizzate fatto sempre salvo quanto prescritto da altre normative comunali, ivi compresi altri articoli del presente Regolamento o particolari disposizioni derivate (vedasi, ad esempio, le regolamentazioni in materia di insegne, di arredo urbano e di tinteggiature esterne).
3. La domanda di realizzazione, accompagnata dagli opportuni elaborati esplicativi non necessariamente a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere obbligatoriamente corredata da quanto all'occorrenza necessario per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione dimensioni, precisazione materiali, finiture, colorazioni anche mediante opportune campionature ecc.).
4. E' fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal Codice dei Beni Culturali e per il Paesaggio per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.
5. Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta apposita deliberazione di assenso preventivamente assunta dall'Assemblea Condominiale.
6. Il Nulla Osta per Piccole Opere si intenderà assentito automaticamente qualora, entro trenta giorni dalla presentazione della relativa istanza, l'Amministrazione Comunale non abbia manifestato parere contrario o richiesto integrazioni documentali;
7. Il Nulla Osta per Piccole Opere è valido per un anno dalla data del rilascio. Trascorso inutilmente tale termine, la richiesta andrà, se necessario, rinnovata.
8. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni momento revocare, per motivate ragioni di sicurezza, di tutela igienico-sanitaria o di decoro urbano, i Permessi rilasciati o sui quali si sia formato il silenzio-assenso;
9. Il mancato rispetto delle disposizioni sopraindicate comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa pari al massimo previsto dalla legge vigente per le infrazioni alle disposizioni

regolamentari comunali. Tale sanzione verrà dimezzata nel caso che il Permesso venga rilasciato in sanatoria.

Sezione IV - Documenti ed elaborati da allegare al permesso di costruire

Articolo 14
Documentazione da allegare alle domande di Permesso di Costruire nonché alle Denunce di Inizio Attività

1. A corredo delle domande di Permesso di Costruire, anche se presentate a sanatoria, nonché delle Denunce di Inizio Attività, devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto a firma di tecnico abilitato:
   a) relazione tecnica illustrativa;
   b) rappresentazione del contesto ambientale;
   c) planimetria di progetto con indicate le opere da eseguire, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del Piano di Governo del Territorio ed eventuali aree vincolate;
2. Il progetto dovrà rappresentare in modo chiaro ed esauriente ogni caratteristica significativa ai fini urbanistici, edilizi ed igienici dell’opera che si intende realizzare e, nel caso di edifici, dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:
   a) piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l’indicazione delle destinazioni d’uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, della destinazione d’uso delle aree coperte e scoperte, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
   b) almeno due sezioni quotate, di cui una sul vano scala, ove esistente o previsto;
   c) tutti i prospetti.
3. Il progettista deve timbrare e firmare tutti gli elaborati grafici presentati. Timbro e firma devono risultare riportati su ogni singolo foglio, anche nel caso di elaborati riuniti in fascicoli rilegati.
4. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
   1. titolo che abilita alla richiesta o autocertificazione relativa;
   2. estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
   3. estratto della tavola di azzonamento dello strumento urbanistico generale, accompagnata dalla relativa legenda;
   4. documentazione eventualmente necessaria per la determinazione del contributo di costruzione;
   5. assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e progetto relativo, accompagnato da computo metrico estimativo redatto con prezzi aggiornati ed eventuale richiesta di scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
   6. dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene;
   7. copia dell'autorizzazione della competente Soprintendenza in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico o archeologico;
   8. copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall’autorità competente, in caso di immobile assoggettato a vincolo ambientale;
   9. ove necessarie, autorizzazioni rilasciate dalla Amministrazione Provinciale, dalla Regolatoria del corso d’acqua e, in generale, delle altre amministrazioni controinteressate;
   10. ove necessario, parere preventivo di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
   11. documentazione riguardante la compatibilità del progetto alla normativa sul risparmio energetico, come previsto dalla legislazione regionale.
5. Nel caso di interventi caratterizzati, ai sensi delle normative vigenti, da particolari problematiche di ordine storico-ambientale, di ordine geologico e/o idrogeologico, di ordine acustico, nonché di impatto sul paesaggio, dovranno essere altresì allegati i seguenti documenti:

a) relazione storica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni cartografiche storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto) o di altre fonti disponibili;
b) relazione geologica e idrogeologica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale e dalle prescrizioni dello studio geologico del territorio comunale) redatta sulla base della documentazione disponibile ovvero di prove dirette sperimentali;
c) relazione concernente la valutazione di impatto acustico nei casi previsti dalla legge o dallo specifico regolamento comunale concernente la tutela acustica del territorio;
d) relazione ed eventuale modulistica debitamente compilata, se disponibile, concernente l’analisi dell’impatto paesaggistico dell’opera progettata nell’ambiente circostante (vedasi successivo comma 6 dell’art. 47).
e) elaborati grafici e relazione che illustrano il superamento delle barriere architettoniche;
f) scheda ASL e versamento dei diritti sanitari oppure autocertificazione nei limiti stabiliti dall’art. 20 del DPR 380/2001;
g) per gli interventi in zona agricola: documentazione prevista dall’art. 60 della L.R. 12/2005.

6. Qualora l’istanza non sia corredata dalla documentazione di cui al comma precedente il Responsabile del procedimento richiede nel termine perentorio di 15 giorni di cui all’art. 20 del D.P.R. 380/2001 la documentazione mancante. In tal caso i termini della conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta , la pratica è archiviata a cura del Responsabile del procedimento.
7. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia inviata in data successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzioni nei termini fissati dalla legge, bensì la sospensione dei termini stessi per l’emanazione del provvedimento finale.
8. Al permesso di costruire vanno allegati i calcoli riguardanti il risparmio energetico di cui al Titolo IV capo II del presente regolamento.

Articolo 15

Documenti da allegare alla domanda di Certificato di Agibilità

1. A corredo della richiesta per ottenere il Certificato di Agibilità devono essere allegati i seguenti documenti ai sensi dell’art. 25 del D.P.R. 380/2001:
   b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate di cui all’art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
   c) copia della dichiarazione presentata per l’iscrizione in catasto dell’immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
   d) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e, auspicabilmente, anche dal Direttore Lavori che, ai sensi dell’art. 25 del D.P.R. 380/01, attesti la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente Regolamento Comunale d’Igiene, nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall’inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;

e) certificato di collaudo degli impianti termici da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
f) eventuale certificato di prevenzione incendi per le attività soggette o copia della denuncia di inizio attività presentata all’Ufficio prevenzione incendi presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
g) progetti aggiornati degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
h) certificati di collaudo degli impianti tecnologici installati o dichiarazione di conformità rilasciata dalle ditte installatrici ai sensi dell’art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46;
i) dichiarazione attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche di cui all’art. 82 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
j) certificazione riguardante il risparmio energetico secondo la vigente normativa regionale.
l) copia del libretto d’uso e manutenzione dell’edificio oggetto dell’intervento.

Articolo 16
Autorizzazioni Paesaggistiche

1. Per la documentazione da allegare alle istanze per ottenere l’Autorizzazione Paesaggistica di cui all’art. 80 comma 1 della L.R. 12/2005 si rimanda a quanto specificatamente indicato nell’abaco contenuto nell’allegato B del Documento intitolato “criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici” approvato con D.G.R. 2121/15.03.2006, pubblicata sul 3° supplemento straordinario al B.U.R.L. n. 13/31.03.2006.
2. Dovrà, in ogni caso, essere prodotto il progetto dell’intervento che si propone di realizzare, la relativa relazione nonché una relazione concernente le tematiche di ordine specificatamente paesaggistico.
3. Il rilascio dell’autorizzazione di cui all’art. 146 del D. Leg.tivo 42/04 è in ogni caso preventivo all’esecuzione delle opere.

Articolo 17
Documenti da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata

Sono legittimati a presentare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà e/o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel Piano. La proposta di Piano Attuativo può essere altresì presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso scritto dei proprietari. La proposta di Piano può inoltre essere presentata ai sensi dell’art. 12 della L.R. 12/05, dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all’imponibile catastale risultante alla data di presentazione della proposta di attuazione del Piano stesso.

Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni ancora non edificati, la relativa proposta dovrà essere costituita da:

a) relazione circa i caratteri e l’entità dell’intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell’intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea ed esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
b) stralcio dell’azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l’individuazione delle aree interessate, nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l’elenco delle proprietà;
d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l’indicazione sommaria dell’andamento altimetrico dello stesso, delle presenze monumentali, naturalistiche ed

ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto d'intervento;

e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
f) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e relativo preventivo di spesa;
g) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico dell'insediamento progettato;
h) schema di convenzione concernente l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo, alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie per la migliore sistemazione dei luoghi, alla cessione delle aree relative a tali urbanizzazioni e di quelle destinate a soddisfare la dotazione di standard urbanistici, alla monetizzazione delle eventuali carenze, alla prestazione di congrue garanzie nonché a rispettare tempi e modi certi di attuazione.
i) Indagine geologica
j) Valutazione impatto acustico

Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni già edificati e urbanizzati, la relativa proposta dovrà essere costituita da:

a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi, eventualmente integrata da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
b) stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
c) estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
d) planimetria quotata dello stato di fatto e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
f) progetto urbanistico-architettonico, almeno in scala 1:500, definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenete le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché di edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
g) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
h) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico, i materiali, le finiture, i colori, l'arredo vegetazionale dell'insediamento progettato;
i) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
j) schema di convenzione contenente l'impegno all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione delle relative aree; le modalità per garantire l'uso pubblico delle aree a standard urbanistico previste o per il versamento degli eventuali oneri sostitutivi; le garanzie previste per la corretta urbanizzazione dei luoghi, e per la loro eventuale bonifica; le modalità ed i tempi di attuazione.

3. Laddove prescritto dalle Norme Attuative dello strumento urbanistico generale, nonché dai relativi specifici strumenti comunali (Studio Geologico del territorio comunale, Piano di Classificazione Acustica ecc), il Piano Attuativo dovrà essere integrato con una specifica relazione geologica, con una specifica valutazione di clima acustico ecc.

Articolo 18

Termini per l’approvazione dei Piani Attuativi

1. L’istrtuttoria della proposta di Piano attuativo è redatta nel termine di 90 giorni decorrenti dalla data di presentazione del relativo progetto all’Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa unitamente alla documentazione di cui al precedente art. 17 del presente Regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da adottare entro il termine di giorni 30 dalla data di presentazione della proposta di Piano attuativo, l’integrazione documentale, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l’adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In tale caso il termine di cui al comma 1° decorre nuovamente per l’intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Dalla conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall’esito della medesima è data comunicazione al proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all’interessato della conclusione della fase istruttoria il Responsabile del Procedimento trasmette la proposta di Piano unitamente ad una propria relazione al Sindaco per l’iscrizione della medesima all’ordine del giorno della Giunta o del Consiglio Comunale, secondo le rispettive competenze. La deliberazione di adozione è depositata per il periodo previsto dalla L.R. 12/05 presso la Segreteria Comunale e il Responsabile del procedimento provvede ad acquisire i pareri di rito. Del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all’Albo Pretorio e pubblicato sul sito del Comune, nonchè in altri luoghi pubblici con manifesti. Qualora il Piano attuativo sia adottato in variante al Piano Regolatore Generale l’avviso deve essere pubblicato sul BURL ed anche su un quotidiano locale.
5. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e entro i termini stabiliti dall’avviso può presentare osservazioni.
6. Entro 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, pena l’inefficacia degli atti assunti, l’organo deliberante competente approva il Piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Sezione V – Norme ausiliarie

Articolo 19
Autocertificazioni

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche risultanti da atti pubblici e relative alla materia oggetto del presente Regolamento, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico così sostituito.

Articolo 20
Asseverazioni

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, l’interessato e/o il progettista possono produrre una Asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 6/38573 del 25 settembre 1998, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di Provvedimenti Abilitativi all’edificazione, deve essere asseverata:
   a) la superficie delle aree da edificare;
   b) la volumetria e la S.L.P. (superficie lorda prevista) dei fabbricati esistenti;
   c) le distanze dei fabbricati esistenti dal confine;
   d) i distacchi dai fabbricati;
   e) l'altezza dei fabbricati;
   f) il mancato, o solo parziale, asservimento delle superfici interessate dall’intervento ad altre costruzioni per effetto di accordi, tra privati o di provvedimenti edilizi precedenti;
   g) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti.

Articolo 21
Domanda di voltura

1. Nell’ipotesi di trasferimento del titolo legittimante all’intestazione del titolo abilitante nel periodo di efficacia dello stesso, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il titolo abilitante sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l’avente causa presenta al Sindaco apposita domanda di nuova intestazione (voltura) con allegata la documentazione attestante il trasferimento della titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitante.

CAPO II
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio del procedimento amministrativo

Articolo 22
Presentazione delle domande, delle denunce e delle comunicazioni

1. Le domande, le denunce e le comunicazioni di cui agli articoli precedenti, confezionate in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente all'Ufficio Protocollo comunale, ovvero spedite a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, corredate dai documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale all'Ufficio Protocollo, viene rilasciata ricevuta con l'indicazione:
   a) del protocollo d'ingresso;
3. Ogni domanda, denuncia o comunicazione, deve concernere un solo Titolo Abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al Protocollo d'ingresso attribuito alla documentazione stessa.

Articolo 23
Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione Comunale provvede, entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, a comunicare, all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento stesso ai sensi dell'art. 38 della L.R. 12/2005;
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
   a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
   b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
   c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria del procedimento amministrativo

Articolo 24
Istruttoria della Denuncia di Inizio Attività

1. Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art 22 del D.P.R. 380/01, nonchè in conformità ai principi di cui all'art. 19 della L. 241/90, il Responsabile del Procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della Denuncia stessa.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Procedimento, con provvedimento motivato da notificare, anche per via telematica, nello stesso termine di cui al primo comma, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni, fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa.
3. Qualora non debba provvedere ai sensi del precedente comma, il Responsabile del Procedimento attesta sulla Denuncia di Inizio Attività la avvenuta chiusura dell'istruttoria.

Articolo 25
Istruttoria della Domanda di Permesso di Costruire

1. Qualora la domanda di Permesso di Costruire risulti non corredata dalla documentazione indicata all'art. 14, il Responsabile del Procedimento richiede, nel termine di quindici giorni dalla presentazione della domanda, la documentazione carente o imperfetta o che non sia già nella disponibilità dell'Amministrzione. In tal caso i termini di conclusione del Procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il Permesso di Costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio. La richiesta di integrazione documentale deve essere unica e pertanto non può essere ripetuta.
2. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
3. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, il Responsabile del Procedimento, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda provvede ad acquisire il parere degli altri Enti interessati. Provvede inoltre ad informare i proprietari confinanti, indicati dal richiedente, mettendo a loro disposizione il relativo progetto per un periodo di quindici giorni affinché possano prenderne visione e formulare eventuali osservazioni e/o opposizioni che dovranno essere motivate ed accompagnate da tutti quegli elementi necessari per una loro chiara ed immediata comprensione.
4. Entro lo stesso termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento, trasmette la pratica alla Commissione Edilizia e per il Paesaggio, accompagnandola con una relazione scritta, onde ottenere il parere di competenza.
5. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a quindici giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non

aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire si intende concluso in senso negativo.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5 della L.R. 12/05 (A.S.L., Vigili del Fuoco e Commissione Edilizia e per il Paesaggio), il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del D.Lgs. 42/2004.
7. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio, il Responsabile del Procedimento conferma, e se necessario, corregge o integra la propria relazione scritta indirizzandola, entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 3, al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
8. Qualora la Commissione non si esprima nel termine di trenta giorni, il Responsabile del Procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
9. Le relazioni di cui ai precedenti commi devono contenere:
   a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
   b) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni;
   c) la valutazione dell'eventuale onerosità del richiesto Permesso di Costruire.
10. La relazione di cui al precedente quarto comma può essere divisa in quattro parti:
   a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi e cioè:
      - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
      - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
      - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
      - le autorizzazioni, i nulla-osta ed i permessi acquisiti;
   b) la seconda parte riguarda la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento;
   c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità. Verranno altresì indicate, ove necessario, le proposte di condizioni alle quali subordinare l'eventuale assenso della Commissione Edilizia e per il Paesaggio;

   la quarta parte segnala l'eventuale onerosità del richiesto Permesso di Costruire;
11. La relazione di cui al precedente quinto comma può limitarsi a confermare i contenuti della relazione di cui al quarto comma, ma deve recepire il parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio, ovvero operarne puntuale controdeduzione.

Articolo 26

Istruttoria della Domanda di Autorizzazione Paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il Responsabile del Procedimento:

- verifica la presenza dell’autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell’istanza;
- verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
- individua il tipo di vincolo al quale è sottoposto l’intervento e l’eventuale motivazione esplicitata;
- predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l’emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia e per il Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità da esprimere nella relazione scritta che verrà da questi presentata alla Commissione medesima.

3. La relazione degli esperti in tutela paesaggistico - ambientale deve essere se possibile, depositata, prima della relativa discussione in sede di Commissione Edilizia e per il Paesaggio o presentata e letta direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione Edilizia e per il Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l’istanza al fine di discutere indicazioni utili per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico tutelato dal vincolo.
5. Per le autorizzazione paesaggistiche rilasciate ai sensi dell’art. 146 del DLGS 42/04 il termine per la proposta di autorizzazione da parte del responsabile del servizio è di 40 giorni. Il rilascio della stessa Autorizzazione avverrà nei termini previsti dai commi . 7-8-9-del già citato art. 146

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 27

Decisioni sulle domande di Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale ovvero, laddove costituito, dello Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, entro novanta giorni dalla presentazione della relativa domanda corredata da tutta la necessaria documentazione. Tale termine temporale può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali con motivata determinazione del Responsabile del Procedimento.
2. Il provvedimento finale è adottato dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale, ovvero laddove costituito, dallo Sportello Unico per l'Edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 dell'art. 38 della L.R. 12/05, ovvero dall'esito della Conferenza dei Servizi di cui al comma 6 dell'art. 38 della L.R. 12/05. Dell'avvenuta emanazione del Permesso di Costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio e sul sito web del Comune.
3. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai commi 1 e 2, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
4. Verificato, laddove necessario, sulla base della vigente normativa, il calcolo dei contributi di costruzione, l'organo competente emana il provvedimento di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire si dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni, secondo le modalità e procedure stabilite dalle apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, le quote di contributo relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di Permesso di Costruire, le prescrizioni alle quali esso è eventualmente subordinato, nonchè l'ammontare dei contributi richiesti a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.
5. E' facoltà del richiedente il Permesso di Costruire o del progettista chiedere al Responsabile del Procedimento la verifica del calcolo dei contributi di costruzione e il parere nel merito della Commissione Edilizia e per il Paesaggio.
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Permesso di Costruire deve dar conto, oltre che del parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio anche delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge 241/1990 e deve essere altresì comunicato agli stessi.
7. Il ritiro del Permesso di Costruire può avvenire solo dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi dovuti. In caso di ritardo nel pagamento si applica l'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
8. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione della domanda di Permesso di Costruire, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando nel contempo tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
9. L'eventuale provvedimento di diniego non dovrà essere adottato senza che sia stata preventivamente inviata all'istante una comunicazione che illustri i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
10. L'invio della citata comunicazione interrompe, per un periodo non superiore a dieci giorni, i termini per la conclusione del procedimento. Nel periodo di interruzione l'interessato ha la possibilità di presentare in forma scritta le proprie eventuali controdeduzioni.
11. Qualora, nonostante tali controdeduzioni, venga adottato un provvedimento di diniego, lo stesso dovrà fornire anche le motivazioni del mancato accoglimento delle stesse. Il provvedimento di diniego dovrà segnalare tempi e modi per eventuali ricorsi.

12. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l’obbligo per il titolare di non iniziare i lavori prima dell’avvenuta denuncia delle opere in cemento armato di strutture metalliche presso l’ufficio competente ai sensi della L. 1086 del 1971, qualora dovuta.

Articolo 28

Decisioni sulle richieste di Autorizzazione Paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio, l’organo competente assume il provvedimento finale di Autorizzazione Paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, o di diniego della stessa, deve essere sempre adeguatamente motivato, in relazione agli elementi di compatibilità dell’intervento proposto rispetto alle motivazioni di apposizione del vincolo.
3. Copia del provvedimento, riportante il parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio integrata da almeno uno dei due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, la relazione di questi ultimi, le tavole progettuali concernenti l’intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, viene trasmessa alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l’esercizio del relativo controllo.
4. In caso di diniego, contestualmente all’emanazione del provvedimento di reiezione della domanda di Autorizzazione Paesaggistica, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando nel contempo tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
5. L’eventuale provvedimento di diniego non dovrà essere adottato senza che sia stata preventivamente inviata all’istante una comunicazione che illustri i motivi che ostano all’accoglimento della domanda.
6. L’invio della citata comunicazione interrompe, per un periodo non superiore a dieci giorni, i termini per la conclusione del procedimento. Nel periodo di interruzione l’interessato ha la possibilità di presentare in forma scritta le proprie eventuali controdeduzioni.
7. Qualora, nonostante tali controdeduzioni, venga adottato un provvedimento di diniego, lo stesso dovrà fornire anche le motivazioni del mancato accoglimento delle stesse. Il provvedimento di diniego dovrà segnalare tempi e modi per eventuali ricorsi.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 29

Caratteristiche del provvedimento di Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile interessato dai lavori o a chi abbia titolo per richiederlo, così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.
2. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso secondo quanto previsto dalle leggi e norme in vigore;
3. Il Rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi;
4. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e sanitari e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
5. Il Permesso di Costruire non può essere rilasciato qualora contrastante con le previsioni di strumenti urbanistici in salvaguardia;
6. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso;
7. Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
    a) l'esatta qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla definizione contenuta nella domanda;
    b) le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato domanda di Concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza dello stesso;
    c) la descrizione sommaria delle opere oggetto di Permesso e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
    d) l'ubicazione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto dell'intervento;
    e) gli estremi della domanda di Permesso, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata a seguito di aggiornamento;
    f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta ed altri pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
    g) gli estremi di approvazione dei Piani Attuativi eventualmente interessati e delle relative convenzioni;
    h) la data del parere fornito dalla Commissione Edilizia e per il Paesaggio, nonché da altre Commissioni o Organi dell'Amministrazione (Giunta Comunale, Consiglio Comunale), ove necessario;
    i) gli estremi di eventuali atti o determinazioni dirigenziali relative all'oggetto;
    j) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
    k) la motivazione;
    l) le eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati, corretti o aggiornati, prima dell'inizio effettivo dei lavori per le porzioni interessate;
    m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;

n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e cioè dodici mesi per l'inizio e trentasei mesi per la loro ultimazione;
o) l'elenco degli elaborati tecnici di progetto allegati che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire.

Articolo 30
Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) del precedente art. 29 per i Permessi di Costruire.
2. Il termine stabilito di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo qualora fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di costruire siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Qualora il Permesso di Costruire non risulti prorogabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga), ovvero qualora non si sia dato inizio in modo consistente da rendere palese una seria volontà di procedere alla costruzione delle opere oggetto di Permesso, l'autorità preposta pronuncia l'avvenuta decadenza del Permesso di Costruire a suo tempo rilasciato. Con la notifica al titolare del Permesso dell'avvenuta decadenza del Permesso stesso, tale provvedimento viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere iniziate od ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo ed apposito Permesso di Costruire, in conformità alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento del rilascio.
4. I lavori oggetto di Autorizzazione Paesaggistica non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di sessanta giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 (già art. 1, comma 5, della L. 431/85) da parte della Soprintendenza stessa.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. I titolari di Permesso di Costruire, nonché di qualsiasi altro tipo di titolo abilitativo alla costruzione, devono presentare, all'apposito ufficio comunale, la Comunicazione di inizio lavori e la Comunicazione di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi e ciò al fine di consentire il necessario tempestivo controllo.
7. I lavori oggetto di Denuncia Inizio Attività Edilizia non possono iniziare prima di trenta giorni dalla data di presentazione a protocollo della Denuncia stessa e comunque non oltre un anno da tale data.
8. Nel caso che i lavori siano avvenuti sulla base di una Denuncia di Inizio Attività, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, andrà presentata anche la dichiarazione di un tecnico abilitato attestante che gli stessi si sono svolti in conformità al progetto presentato.
9. I lavori oggetto di Autorizzazione Paesaggistica non potranno comunque avere inizio prima che siano trascorsi sessanta giorni dal ricevimento del testo della Autorizzazione stessa da parte della competente Soprintendenza e sempre che la stessa Soprintendenza non abbia nel merito interloquito.
10. Qualsiasi tipo di lavoro non potrà essere iniziato senza che all'Amministrazione Comunale non sia stato preventivamente comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice. Di quest'ultima andrà prodotto il documento attestante l'avvenuto puntuale assolvimento degli obblighi in materia di regolarità contributiva (D.U.R.C.: documento unico di regolarità contributiva).

Articolo 31
Rilascio del Certificato di Agibilità

1. Il Responsabile dello Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/90.
2. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui al precedente art. 14, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il Certificato di Agibilità richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui ai successivi articoli. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
3. Trascorso inutilmente il termine temporale di cui al precedente comma, l'Agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL in sede istruttoria del Permesso di Costruire. Nel caso che tale parere sia stato sostituito da autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni.
4. Il termine iniziale di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune entro 15 giorni dalla ricezione della domanda, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Tale termine ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
5. Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/34.

Articolo 32
Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal Direttore dei Lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato stesso e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, predisposto come da modello del Comune, dopo apposita relazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato di agibilità del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il Direttore Lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale e impiantistico relativo all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo delle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua conformazione originarie, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni e certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato e a singole parti del medesimo, autorizzazioni che potranno essere rilasciare dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato secondo apposita valutazione di un tecnico nel rispettivo ordine e collegio professionale che siano abilitati ai sensi delle leggi vigenti a certificare la conformità degli edifici secondo le norme sulla sicurezza dei medesimi.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe

Articolo 33
Comunicazione del Permesso di Costruire

1. Il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato ed a mezzo di messo notificatore o di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di avvenuta emanazione del Permesso di Costruire e le relative prescrizioni e condizioni. Qualora la determinazione sulla domanda presentata si negata la comunicazione deve contenere le motivazioni del diniego.
2. Il richiedente, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, dopo aver provveduto al pagamento dei contributi di costruzione, se dovuti, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto.
3. Nel caso di omesso o ritardato pagamento si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.
4. In ogni caso, trascorsi inutilmente dodici mesi dalla notifica dell'avviso di rilascio, il provvedimento si intende automaticamente decaduto.

Articolo 34
Validità temporale dell'Autorizzazione Paesaggistica

1. L'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di tre anni**,** trascorso il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova Autorizzazione.

Articolo 35
Pubblicazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. I provvedimenti di Permesso di Costruire, nonché le Denunce di Inizio Attività acquistano efficacia una volta pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi nonchè sul sito del Comune e corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento, ovvero entro sette giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
3. Il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e contestualmente pubblicato per non meno di quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito del Comune.

Articolo 36
Varianti e proroghe ai titoli abilitativi all'edificazione

1. Tutti i titoli abilitativi all'edificazione, ivi comprese le Denunce e le Comunicazioni, possono essere oggetto di varianti nei limiti e con le procedure previste dalla legge per i Permessi di Costruire.

CAPO III
Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

Articolo 37
Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai Responsabili delle strutture interessate almeno cinque giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario verbalizzante, che viene individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, ed assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento, a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario verbalizzante e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.
6. In caso di assenza ingiustificata di una o più unità organizzative, il parere della Conferenza dei Servizi si intende assunto favorevolmente.

Articolo 38
Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati da parte di altre Amministrazioni Pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla - osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati, e il Verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni Pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal Responsabile del Procedimento.

Sezione II - Sportello unico

Articolo 39
Sportello unico per le imprese

1. La disciplina di cui ai successivi due articoli della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione delle attività produttive, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Articolo 40
Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le imprese è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire e/o autorizzazioni comunali.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività produttive ed alle aree a tale fine individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi Piani Attuativi.

Articolo 41
Definizione di impianti a struttura semplice

1. Si definiscono impianti a struttura semplice, così come individuati dalla Regione con D.G.R. n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
   a) non risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
   b) non siano sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale, nazionale o regionale;
   c) non rientrino tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);
   d) non siano soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
   e) non rientrino negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934 **e D.M. 5 settembre 1994).**
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 43.

Articolo 42
Procedimento mediante Conferenza dei Servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all’art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (impianti nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti), nonché nelle ipotesi previste dall’art. 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (controllo di pericoli di incendi rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell’inquinamento), ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 40. Tale struttura invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il termine è di centocinquanta giorni, prorogabile di ulteriori novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l’Amministrazione competente per la Valutazione di Impatto Ambientale rilevi l’incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se una delle Amministrazioni di cui al precedente comma 1 e deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza dei Servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del Responsabile del Procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14 e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.
5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell’avviso di convocazione all’Albo Pretorio Comunale nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. A tale conferenza possono partecipare anche i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, ai quali possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell’impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 43
Procedimento mediante Autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all’insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell’impresa, di una sola domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del Permesso di Costruire, corredata da Autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell’impresa. Resta ferma la necessità dell’acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non sia consentita l’Autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia idrogeologica, paesaggistico-ambientale, storico-artistico e monumentale.

Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell’archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all’Albo Pretorio Comunale e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della Permesso di Costruire.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l’integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti, il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto, ovvero il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell’impianto, nell’ambito delle aree individuate ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio della quale viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell’audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell’art. 11 della legge 7 agosto 1990. n. 241, sulle caratteristiche dell’impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all’accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell’autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l’autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 43, la realizzazione dell’intervento si intende autorizzata se la struttura, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l’impresa per l’audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell’opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.
7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del Permesso di Costruire ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell’impresa o su richiesta della struttura.
8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L’impresa è tenuta a comunicare alla struttura l’inizio dei lavori per la realizzazione dell’impianto. La realizzazione dell’opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 44

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle Autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 43, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali, nonché l’insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali, ambientali o di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l’impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
   a) la prevenzione degli incendi;
   b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
   c) l’installazione di apparecchi e impianti a pressione;
   d) l’installazione di recipienti a pressione contenenti G.P.L.;
   e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
   f) le emissioni inquinanti in atmosfera;

g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
i) le industrie qualificate come insalubri;
l) le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 43, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 45

Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti, o da altri soggetti abilitati, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività. Tali collaudatori dovranno risultare soggetti diversi sia dal progettista dell'impianto che dal direttore dei lavori e non essere collegati professionalmente, né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa costruttrice.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 44, la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti o da personale esterno appositamente incaricato ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 40. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela dei lavoratori nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni fornite in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 40, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari, ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Articolo 46

Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività che sia riferito ad attività non produttive.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente e responsabile, tra l'altro, del rilascio del Permesso di Costruire. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività edilizie ed alle zone a tale fine individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi Piani Attuativi.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del Permesso di Costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza Interna dei Servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni

parere, nulla-osta o atto di assenso di competenza comunale comunque denominato, i responsabili degli uffici, dei servizi comunali e, se necessario, delle aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

4. La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario verbalizzante, individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale; il verbale della Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario verbalizzante e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei Servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione Comunale che risultino competenti al rilascio di atti di assenso, comunque denominati, interessanti l'intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 47
Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici
Esame paesaggistico dei progetti

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia nonchè di nuove costruzioni o ampliamenti i soggetti interessati possono presentare al Sindaco richiesta di parere preventivo su di un progetto di massima corredato dai seguenti elaborati:
   a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile rispetto delle condizioni dell'edifico al contorno;
   b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento, prodotto in scala opportuna, con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni condotte nelle posizioni più significative;
   c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e all'intorno;
   d) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato e delle eventuali soluzioni alternative.
2. Il Responsabile del Procedimento provvede ad eseguire l'istruttoria del progetto di massima e a trasmetterlo alla Commissione Edilizia e per il Paesaggio per l'esame preliminare.
3. Anche per interventi che presuppongano la preventiva approvazione di un apposito Piano Attuativo, i soggetti interessati possono chiedere un parere preliminare di natura urbanistica, presentando un'ipotesi di progetto di massima delle opere da realizzare corredato da:
   a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione degli immobili interessati e la comprensione, sia pure sommaria, delle loro caratteristiche peculiari;
   b) documentazione fotografica dello stato di fatto;
   c) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato, delle eventuali opere di mitigazione ambientale proposte, nonché delle eventuali soluzioni alternative;
   d) ingombro volumetrico delle costruzioni ipotizzate.
4. Il Responsabile del Procedimento effettuerà un'istruttoria di fattibilità del progetto di massima e lo trasmetterà alla Commissione Edilizia e per il Paesaggio per l'esame preliminare.
5. La Commissione Edilizia e per il Paesaggio, qualora intenda fare osservazioni al progetto di massima, può convocare il progettista interessato al fine di discutere direttamente indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali, ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Articolo 48
Indicazioni interpretative

1. Tutti i soggetti interessati (singoli cittadini, enti pubblici e privati, proprietari, professionisti, associazioni ambientaliste anche se non riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali ecc.) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti o adottati, dalle loro varianti e dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni saranno fornite dall'Amministrazione Comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dell'Amministrazione stessa.
3. Salvo che la problematica da affrontare non richieda l'acquisizione anche di parere da parte di soggetti esterni all'Amministrazione, la risposta ai quesiti avanzati dovrà essere fornita entro trenta giorni.

CAPO IV
L'accesso ai documenti

Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti

Articolo 49
Norme applicabili per consentire l'accesso ai documenti

In argomento si applicano le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale

Articolo 50
Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo permesso di costruire, nei limiti indispensabili per l'eliminazione del pericolo e sotto la personale responsabilità del committente anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. E' fatto obbligo al proprietario (o altro avente titolo) di dare comunicazione immediata dei lavori al Sindaco e di presentare al Comune, entro 10 giorni dall'inizio dei lavori in caso di interventi soggetti a permesso di costruire, la richiesta di permesso di costruire in relazione alla natura dell'intervento.
3. Per gli immobili soggetti a tutele architettonica si osservano le relative leggi in materia.

Articolo 51
Varianti

1. Le varianti sono classificate come segue:

a) varianti in corso d'opera;
b) varianti ordinarie;
c) varianti esistenti.

Articolo 52
Varianti minori

1. Costituiscono varianti in corso d'opera, ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005, le opere conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Articolo 53
Varianti ordinarie

1. Sono varianti ordinarie le modificazioni quantitative e qualitative al progetto originario non riconducibili alle varianti minori.

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 54
Sanzioni urbanistico-edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal capo secondo del titolo quarto del D.P.R. 380/01.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Responsabile del Servizio competente.
3. Le sanzioni amministrative relative al mutamento di destinazione d'uso sono regolate dall'art. 52 della L.R. 12/05.
4. Per identificare la fattispecie delle variazioni essenziali di applicheranno le disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 12/05.

Articolo 55
Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli artt. 167, 168 e 181 del D.Lgs. 42/04.
2. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04, in alternativa alla rimessa in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a 500 €.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 56
Avvio del procedimento sanzionatorio

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare, all'interessato ed agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicati:
   a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
   a) l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
   b) il lasso di tempo presumibilmente necessario per concludere il procedimento.

Articolo 57
Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio

1. Il Responsabile del Procedimento, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 58
Fase decisionale del procedimento sanzionatorio

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere:
   a) le generalità del trasgressore;
   b) il tipo di illecito accertato;
   c) il tipo di sanzione corrispondente all'illecito e la relativa motivazione, nonché le modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
   d) le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
   e) l'indicazione e la firma autografa del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
   f) il luogo e la data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 59
Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio

1. Il Responsabile del Procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 60

Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e, nei casi in cui è applicabile, dall'art. 2, comma 56 della legge n. 662/96.
1. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo II
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I
Composizione e nomina della Commissione Edilizia

Sezione I - Composizione

Articolo 61
Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo collegiale tecnico – consultivo.
2. E' membro di diritto il Responsabile del Settore Urbanistica, che assume le funzioni di Presidente.
3. La Commissione Edilizia è composta da altri 4 componenti come segue:
    - tre esperti dotati di comprovata professionalità tecnica (Laurea in Architettura, in Ingegneria Civile, Diploma di Geometra, Laurea in Agronomia, Diploma di Perito Edile) risultante da curriculum individuale;
    - un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6.
4. La Commissione si esprime mediante deliberazioni ed è rappresentata dal Presidente.
5. Le funzioni del Segretario sono svolte da un componente della Commissione designato dal Presidente.
6. In caso di assenza o impedimento del Presidente le relative funzioni sono svolte dal componente più anziano di età presente alla seduta.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 62

Nomina e sostituzione dei membri della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui ai successivi artt. 66 e 67 del presente Regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto, morto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.
4. La Giunta Comunale può anche nominare uno o più membri supplenti i quali parteciperanno alle riunioni in caso di assenza o impedimento di un membro effettivo.

Articolo 63

Scadenza della Commissione Edilizia

1. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e, comunque, per non oltre centoventi giorni dalla scadenza.
3. I Commissari non possono rimanere in carica per più di due mandati pieni immediatamente successivi.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 64

Casi di incompatibilità con la carica di componente della Commissione Edilizia

1. La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende o Società da esso dipendenti;
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che, in rappresentanza di altre amministrazioni, debbano esprimersi in altre sedi e su alcune delle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
3. La carica di membro effettivo della Commissione è altresì incompatibile con la carica di Sindaco, di Assessore o di Consigliere Comunale, nonchè di competenza della Commissione comunale per il paesaggio
4. I componenti della Commissioni inoltre:
   a) non devono aver interessi connessi a ricorsi contro l'Amministrazione;
   b) non devono avere processi di natura amministrativa in corso con il Comune;
   c) non devono avere rapporti di parentela, affinità o di coniugio con i membri della Giunta Comunale.

Articolo 65

Conflitto d'interessi con la carica di componente la Commissione Edilizia

1. I componenti della Commissione Edilizia direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assisterne all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 66
Incompatibilità sopravvenuta con la carica di componente della Commissione Edilizia

1. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga, successivamente alla loro nomina, una causa di incompatibilità di cui all’art. 60.

Articolo 67
Assenze ingiustificate dalla Commissione Edilizia

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione Edilizia oppure, anche se giustificati, per 12 sedute consecutive.

CAPO II
Le attribuzioni della Commissione Edilizia

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 68
Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo interno dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori ma non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente Regolamento, nonché in ogni caso quando, per il particolare interesse delle questione trattate, il Sindaco o il Responsabile del procedimento ritengano opportuno acquisirne il parere.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente Regolamento sono individuati ai successivi artt. 69 e 70.

Articolo 69
Pareri che di norma vanno richiesti alla Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia è di norma richiesto nelle seguenti circostanze:
   a) piani urbanistici di iniziativa privata;
   b) rilascio dei Permessi di Costruire, anche in variante e in sanatoria;
   c) applicazione delle misure di salvaguardia relativamente ai piani urbanistici adottati;
   d) annullamento d'ufficio di Permessi di Costruire;
   soppresso
   soppresso
   e) parere sugli eventuali ricorsi avanzati in materia di onerosità dei titoli abilitativi alla costruzione.

Articolo 70
Altri pareri che possono essere richiesti alla Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia può essere altresì richiesto nelle seguenti circostanze:
   a) proposta di piani urbanistici di iniziativa pubblica;
   b) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
   c) interventi pubblici di arredo urbano;
   d) interventi sul verde pubblico;
   e) piccole opere di iniziativa privata o pubblica;
   f) interpretazioni di norme;
   g) in tutti gli altri casi nei quali il Sindaco o il Responsabile del Procedimento ritengano opportuno richiederne il parere.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 71

Casi nei quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nei seguenti casi:
   a) dichiarazione di inizio attività;
   b) comunicazione per opere di ordinaria manutenzione;
   c) comunicazione per opere urgenti.

2. Il parere della Commissione è escluso nelle seguenti ipotesi:
   a) ordinanze di sospensione lavori, ordinanze di non procedere a lavori previsti da Denunce di Inizio Attività, richieste di integrazione documenti, irrogazione sanzioni per abusi edilizi;
   b) voltura del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività;
   c) diniego del Permesso di Costruire e diffida dall'esecuzione lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività, quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a improcedibilità tecnico-urbanistiche ed edilizie;
   d) carenza documentale, non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di Permesso di Costruire o la diffida dall'esecuzione dei lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività:

4. La Commissione può inoltre, caso per caso, decidere di rinunciare al riesame di progetti per i quali abbia dato disposizioni per eliminare errori materiali rilevati in sede istruttoria o comunque introdurre miglioramenti esecutivi.
5. E' facoltà della Commissione procedere all'esame conoscitivo delle Denunce d'inizio Attività presentate.

Sezione III - Criteri di valutazione

Articolo 72
Modalità generali di valutazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 69 e 70 che vengono sottoposti alla stessa dal Responsabile del Procedimento già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale, redatto a cura del Responsabile stesso.
2. Nell’esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed al rispetto delle tradizioni architettoniche locali.
3. In particolare la Commissione, anche sulla base degli strumenti di integrazione regolamentare di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente Regolamento (quali ad esempio i repertori delle insegne, dell’arredo urbano, delle finiture e dei materiali ecc.), valuta:
   a) l’impatto estetico-visuale dell’intervento;
   b) il rapporto con il contesto;
   c) la qualità progettuale;
   d) la compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti o in salvaguardia.
4. Il parere negativo della Commissione deve essere adeguatamente motivato e così pure quello dei singoli Commissari dissenzienti dal parere di maggioranza.

Articolo 73
soppresso

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 74
Convocazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e, in via straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vice Presidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o per via telematica. La relativa comunicazione deve pervenire agli interessati almeno 72 ore prima.
3. Al fine di garantire ai Commissari la possibilità di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, è consentita la preventiva visione dei tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
soppresso
4. La comunicazione viene inviata per conoscenza al Sindaco o all'assessore all'urbanistica delegato che potrà assistere alla seduta senza diritto di voto .

Articolo 75
Ordine del giorno della Commissione Edilizia

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia almeno quattro giorni prima della data della seduta.
2. Le pratiche inerenti i progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base delle date di presentazione dei progetti medesimi, o di loro integrazione, al protocollo comunale.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 76

Validità delle sedute e delle decisioni della Commissione Edilizia

1. Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide, è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

soppresso

2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 77

soppresso

Articolo 78

Modalità di svolgimento delle sedute

1. Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere la presenza del solo progettista, limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame di merito e di espressione del parere.

Articolo 79

V*erbalizzazione*

1. Il Segretario Verbalizzante della Commissione Edilizia provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, ovvero di chi lo sostituisce, dal Segretario verbalizzante e da tutti i membri presenti.

soppresso

2. Gli elaborati grafici esaminati vanno firmati dal Presidente e da almeno un membro della Commissione.

Articolo 80

Sopralluoghi della Commissione Edilizia

1. E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente Regolamento. In casi particolari la Commissione può delegare alcuni suoi membri all'esperimento del sopralluogo.

Articolo 81

Rapporto tra la Commissione Edilizia e gli altri Uffici comunali

1. La Commissione Edilizia può richiedere alla Struttura Comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame alla vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun Commissario richiedere la visione di tutti i documenti utili all'espressione del parere in possesso e disponibile presso le strutture organizzative comunali .
3. Ciascun Commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione.

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o privati ad uso pubblico

Articolo 82
Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico

1. Nella disciplina del Verde Pubblico sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fondamentale fattore di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
   a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza e all'orientamento delle strade, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle conseguenti condizioni di soleggiamento e di ventilazione;
   b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
   c) sviluppo più o meno rapido;
   d) caratteristiche dell'apparato radicale;
   e) resistenza all'inquinamento;
   f) rilevanza estetica;
   g) rilascio di pollini.
3. La scelta delle essenze deve privilegiare quelle autoctone o comunque tradizionali dei luoghi, favorendo le essenze a latifoglia e limitando l'uso di conifere.
4. La distanza delle alberature, rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo o di alterazione delle condizioni di ventilazione o di soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti.
5. Il sesto di impianto (distanza tra albero e albero) è da stabilirsi in relazione alle singole specie ed alle relative capacità di sviluppo.
6. Le aree a bosco, a parco e a prato, nonché le altre aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Alla base delle piante e per una estensione di superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
7. In generale, sulle alberature, non devono essere apposti cartelli segnaletici o altri impianti se non a titolo provvisorio ed evitando in ogni caso l'uso di chiodi o altre condizioni che possano danneggiarle.
8. Salvo che non possa provvedersi altrimenti, gli scavi per la posa di reti tecnologiche interrate (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle contigue alberature.
9. Salvo che negli ambienti urbani già storicamente e diversamente caratterizzati, la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere sistematicamente perseguita, sia al fine di ottenere una riduzione della temperatura media ambientale in relazione alle effettive condizioni di

soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana e i canali di deflusso.

Articolo 83
Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione

1. Le strade, le piazze, i parcheggi e, in generale, tutto il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere realizzati con sottofondi tali da resistere agevolmente ai carichi prevedibili, nonché trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che nel rispetto del contesto urbano, e delle pavimentazioni di valore storico-ambientale, consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità del sottosuolo occupato da reti tecnologiche.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. Le strade, le piazze ed i parcheggi posti in zona urbana dovranno essere dotati di idonei impianti di illuminazione notturna nel rispetto della Legge Regionale in materia di inquinamento luminoso.
4. Salvo che per ragioni di pubblica utilità, è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di loro realizzazione per ragioni di pubblica utilità, ovvero in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può esserne imposta la sistemazione in modo conveniente, ivi compreso il rivestimento con vegetali rampicanti e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. In caso di possibili interventi sulle reti tecnologiche interrate è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
6. La segnaletica relativa alla regolamentazione del traffico deve essere realizzata, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, adottando le misure regolamentari e cercando, quanto più possibile di evitare conflitti visivi con prospettive qualificate o in promiscuità con manufatti di pregio.

Articolo 84
Insegne e mezzi pubblicitari

1. Tutte le insegne devono essere autorizzate dal Responsabile del procedimento.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non devono risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e relativo regolamento e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di contrasto all'inquinamento luminoso.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).
5. La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.
6. L'applicazione delle insegne di tutti i tipi sugli edifici, sulle recinzioni e negli spazi aperti di pertinenza non dovrà pregiudicare l'aspetto dei fabbricati e dell'ambiente urbano nè con le loro forme e colori, dimensioni, nè con le eventuali armature utilizzate per sostenerle.

7. Le luci utilizzate non devono essere di pregiudizio al traffico veicolare e in particolare non devono essere abbaglianti.
8. Le insegne a muro possono essere contenute nelle vetrine e nei cani delle vetrine e delle parti – vetrine oppure possono essere direttamente poste sul muro delle facciate. Nel primo caso la sporgenza di facciata non potrà superare i 5 cm. mentre nel secondo caso non dovrà superare i 10 cm.

Articolo 85

Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc.

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari, pensiline, tende e simili manufatti, anche se di tipo precario e provvisorio, che si intendano collocare su spazi pubblici o privati di uso pubblico, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l’ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo o pericolo per la circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e relativo regolamento e per l’abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli stessi manufatti possono essere posizionati e realizzati solo a seguito di esplicito provvedimento comunale di assenso da parte del Responsabile del Settore Urbanistica.
3. I chioschi con presenza di persone o volti alla distribuzione, preparazione e vendita di generi alimentari dovranno rispettare le norme del vigente Regolamento Locale d’Igiene.

Articolo 86

Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Ad integrazione della viabilità principale, al fine di favorire la mobilità pedonale, devono essere realizzati, soprattutto in attraversamento di isolati urbani eccessivamente estesi, appositi passaggi, su spazio pubblico, o privato assoggettato all’uso pubblico, larghi non meno di 1,50 metri e debitamente illuminati di notte. Tali passaggi possono prevedere anche il transito promiscuo con biciclette.
2. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, anche quelle esistenti, devono essere munite, su almeno un lato della carreggiata, di marciapiedi realizzati in conformità con le vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
3. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere realizzata antisdrucciolevole, compatta ed omogenea, privilegiando, nelle zone storiche o di interesse ambientale l’impiego di materiali tradizionali.
4. La pavimentazione non deve risultare interrotta da fessure con larghezza o diametro superiore a 2 centimetri; i grigliati caratterizzati da elementi paralleli prevalenti in una direzione devono comunque essere disposti con tali elementi ortogonali al senso di marcia.

Articolo 87

Percorsi ciclabili e incentivi all’uso delle biciclette

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l’uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell’arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.

4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
6. Negli edifici adibiti a residenza per attività produttive, per attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle residenze con altre 4 unità abitative, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette.

Articolo 88

Spazi porticati e gallerie ad uso pubblico

1. La realizzazione di spazi porticati e di gallerie ad uso pubblico deve attenersi a tipologie, di finitura e di materiali, che siano compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani contigui. In particolare le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche se di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone storiche o di interesse ambientale i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. La costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, sia che siano inseriti in edifici di nuova costruzione o che siano ricavati in edifici oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada ed alla fisionomia dell'ambiente circostante, nel rispetto delle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza di tali spazi coperti devono essere tali da assicurare una loro comoda fruibilità, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali interne.
7. Per le aree porticate e le gallerie aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei relativi atti amministrativi di assenso, possono essere formulate specifiche prescrizioni per gli impianti di illuminazione, le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
8. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.
9. Salvo diversa pattuizione convenzionale sono a carico del Comune le spese di manutenzione del pavimento (esclusi gli eventuali lucernari), d'illuminazione e di pulizia delle gallerie o dei portici prospettanti o aperti verso spazi pubblici e soggetti a servitù di pubblico passaggio, e ciò quando la loro costruzione sia avvenuta su prescrizione dell'Autorità Comunale.
10. Le suddette spese saranno, invece, integralmente a carico dei proprietari nel caso di gallerie o di portici costruiti, pur con le debite autorizzazioni e prescrizioni del Comune, per iniziativa e volontà dei proprietari stessi.
11. In quest'ultimo caso, solo laddove ricorrano particolari motivi di pubblico interesse, possono essere stipulate apposite convenzioni tra i proprietari ed il Comune relativamente agli oneri di manutenzione del pavimento, d'illuminazione e di nettezza.

Articolo 89

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico o d'uso pubblico per attività temporanee, con arredi fissi o mobili, o depositi, deve chiedere apposita e specifica Concessione, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.
2. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.
6. La Concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.
7. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
8. In caso di inerzia l'Amministrazione comunale, previa diffida, potrà procedere alla rimozione ed al ripristino con spese in danno.

Articolo 90

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, o privata di interesse generale, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 e della normativa regionale, non deve compromettere la funzionalità e la valorizzazione estetica degli spazi di superficie, rispetto alle quali esigenze la sistemazione degli spazi nel sottosuolo dovrà risultare complementare e subordinata.
2. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i prevedibili futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituirne elemento di possibile limitazione.
3. È vietato collocare nel sottosuolo pubblico fosse biologiche e altri simili manufatti al servizio di strutture private.
4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi sia i privati che i soggetti pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Al fine di garantire la economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, riducendo le manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento le reti tecnologiche, sotterranee, possono essere previste la creazione nel sottosuolo di cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti tecnologiche programmate. Tali manufatti dovranno essere di facile accesso e ispezionabilità.
7. l'Amministrazione può dotarsi di Regolamento per l'uso del sottosuolo pubblico da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.
8. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Articolo 91
Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici tecnologici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi, ottenendo comunque specifica autorizzazione comunale.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata di strade e piazze.
5. Le linee aeree, le palificazioni di supporto e gli armadietti collocati al suolo non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
6. I portelli di chiusura degli alloggiamenti contatori dovranno essere armonizzati con l’estetica degli edifici e delle recinzioni nelle quali si inseriscono. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

Articolo 92
Volumi tecnici ed impiantistici
Pensiline di attesa dei mezzi pubblici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, nonché le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di tali manufatti è subordinata ad apposito provvedimento autorizzativo rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica.
3. Le cabine di trasformazione per l’alimentazione della rete di distribuzione all’utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione all’interno delle zone di rispetto anche stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche nel sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 93
Intercapedini stradali e griglie di aerazione.

1. Fatta salva apposita deroga da concedere con deliberazione del Consiglio Comunale, le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l’inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.
2. In casi eccezionali, e solo quando non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti o di progetto e neppure alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, l’Amministrazione Comunale può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede, limitatamente a 100 cm. di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per

il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere da altre utilizzazioni.

3. Devono inoltre essere garantite le seguenti caratteristiche costruttive:
   - dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;
   - portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;
   - conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.
4. L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
5. A riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico.
6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.
7. Le intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede di cui al punto 2 non possono essere utilizzate per l'immissione sugli spazi pubblici di aria o quant'altro proveniente da impianti tecnologici interni all'edificio **e che comunque rechino nocumento alle persone e al vicinato.**

Sezione II - Spazi privati

Articolo 94
Accessi e passi carrabili

1. L’accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell’Ente proprietario della strada o degli spazi da cui si accede nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L’accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna;
3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a 6,50 m. ad esclusione di quelli realizzate in zone industriali ed artigianali che per esigenze particolari potranno superare il limite massimo
4. L’uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12 dagli angoli delle strade.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalatura per il deflusso delle acque.
6. I cancelli o parte di accesso possono essere automatizzate.

Articolo 95
Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell’ambito dei Piani Attuativi del Piano Regolatore, ovvero in altre non urbanizzate, solo previa apposita convenzione preventivamente approvata dal Consiglio Comunale.
2. I soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:
   a) alla costruzione, manutenzione e pulizia del corpo stradale e della relativa pavimentazione, ivi compresa la segnaletica orizzontale e verticale;
   b) alla costruzione e manutenzione delle reti tecnologiche, ivi compresa l’illuminazione;
   c) alla costruzione e manutenzione delle opere di fognatura, fino al punto di loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private poste al servizio di più di dodici unità abitative devono avere la larghezza della carreggiata minima di 6 m. ed essere completate, su almeno uno dei lati, con marciapiede di larghezza minima 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra conformato in modo da consentire l’agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private al servizio di una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private poste al servizio di insediamenti residenziali superiori alle dodici unità abitative, nonché insediamenti produttivi e commerciali, devono avere larghezza minima di 5 m. nel caso di unico senso di marcia, di 7 m. nel caso di doppio senso di marcia ed essere completate, su entrambi i lati, con i marciapiedi di larghezza minima a 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l’agevole inversione di marcia, sia da parte degli autoveicoli che dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere ammessi adeguamenti, anche solo parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7 Le strade private **anche di nuova costruzione possono** essere chiuse verso gli spazi pubblici con barriere mobili dotate di sistema automatizzato di apertura comandabile a distanza, purché arretrate di almeno cinque metri dalla sede carrabile pubblica e di aspetto decoroso, coordinato con le caratteristiche ambientali dell'intorno.

8. Le strade private poste all'interno del centro abitato se aperte al pubblico transito devono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione **ed apposita segnalazione "strada privata".**

9. Le strade private esistenti nel centro abitato non aperte al pubblico transito possono essere chiuse con sistema di barriere mobili dotate di sistema automatizzato di apertura a distanza e devono riportare l'indicazione di strada privata

Articolo 96

Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche.

1. **Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura o dal Servizio Tecnico Comunale.**
2. Qualora la fognatura sia costituita da reti separate, è fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.
3. Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione **a norma UNI-CHIM** che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di Fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.
5. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dalle aziende erogatrici dei vari servizi.
6. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori agevoli allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni
7. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire viene rilasciato a condizione che il progetto preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale.
8. Ogni nuova costruzione dovrà avere la rete interna fognaria con reti opportunamente separate per tipologia di acque interessate.

   E' vietato scaricare sul suolo pubblico le acque meteoriche provenienti da insediamenti privati

Articolo 97

Allacciamenti alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite le modalità di esecuzione che consentono gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Articolo 98
Installazione di apparecchiature tecnologiche

1. L’installazione di qualsiasi apparecchiatura tecnologica compreso le apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene di allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi di salvaguardia del decoro dell’edificio e dell’aspetto estetico del paesaggio e di tutela dell’impatto visivo ed ambientale, nonchè secondo le normative UNI sulla sicurezza dei sostegni riguardanti le antenne.
2. Impianti di raffrescamento estivo. E’ fatto divieto di installare gruppi frigoriferi sulle facciate o sui balconi prospicienti le strade, **sono ammessi sulle coperture degli edifici e sui balconi se opportunamente mimetizzati nei tagli del tetto o con elementi architettonici decorosi e inseriti nel contesto architettonico della zona.**
3. Tutte le apparecchiature di condizionamento devono essere collocate nei vani tecnici condominiali o in caso di impossibilità sul versante opposto alla pubblica via. In caso di accertata impossibilità dovranno essere valutate da parte del Capo Settore Urbanistica le soluzioni più adeguate, sentito il parere della Commissione Edilizia.
   Parabole. E’ fatto divieto di installare antenne paraboliche per la ricezione di segnali televisivi sulle facciate degli edifici, sui balconi e in spazi aperti destinati a giardino o a cortile. Le parabole dovranno essere posizionate sui tetti degli edifici, dovranno essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via in modo che la tangente superiore del cerchio della parabola sia a quota più bassa del colmo del tetto. La collocazione delle parabole e loro colorazione all’interno del centro storico deve essere obbligatoriamente tale da mimetizzarsi con il manto di copertura e dovranno essere sempre collocate in modo da procurare il minimo impatto paesaggistico e ambientale. Gli edifici di consistenza superiore alle quattro unità immobiliari dovranno installare antenne paraboliche condominiali (centralizzate).
   Tutte le nuove installazioni di impianti di raffescamento estivo e di parabole per la ricezione di segnali televisivi dovranno essere comunicate al Comune mediante idonea documentazione che ne illustri le modalità di posizionamento.
   Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:
   a) sospendere l’esecuzione dei lavori per chiarimenti e integrazione della documentazione;
   b) imporre prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
   c) vietare l’installazione se in contrasto con le presenti norme.
   Decorso il termine di 30 giorni senza rilievi da parte del Comune l’installazione si intende assentita.
   Il personale del Settore Urbanistica può effettuare controlli anche per mezzo di tecnico esterno appositamente incaricato in possesso di adeguata professionalità.
   In caso di irregolarità o di non conformità dei lavori eseguiti il Capo Settore Urbanistica ordinerà l’adeguamento degli impianti alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di comunicazione di avviso dell’avvenuta rilevazione della violazione.
   Sono fatte comunque salve le norme vigenti sulla tutela di beni artistici.
   In caso di accertata violazione dalla presenti norme sarà comunicata la sanzione amministrativa di € 150,00.
   Gli impianti di raffrescamento e le parabole già installate seguono la normativa precedente.

Articolo 99
Recinzioni

1. Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, rispettare le tipologie della zona e le specifiche normative dello strumento urbanistico generale e di Piani Attuativi, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dalla Commissione Edilizia, dal Settore Urbanistica del Comune e dagli Uffici Tecnici degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.
2. Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private(salvo accordi frà le ragioni confinanti) o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
   a) con muro pieno non superiore a 170 cm; **dalla quota di campagna . In caso di quote esistenti differenti la quota di riferimento è quella superiore.**
   b) con muretto non superiore a 50 cm o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
   c) con reti e siepi;
   d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.
5. Nelle zone di nuova o recente edificazione, fatte salve più precise disposizioni che venissero fornite dal Piano Regolatore e dai relativi piani attuativi, le recinzioni, sia verso strada che verso le proprietà confinanti, dovranno essere prevalentemente di tipo aperto, con muro di base non superiore a 50 cm. ed eventuale sovrastante cancellata o muratura a gelosia trasparente. Faranno eccezione le recinzioni tra proprietà diverse che venissero approvate dalla Commissione Edilizia e per il Paesaggio e dalle proprietà interessate e che risultassero arretrate rispetto al confine stradale quanto gli edifici di cui costituiscono pertinenze. Le recinzioni poste in prossimità di incroci stradali devono permettere la visualità laterale per il conducente che si deve immettere su tali strade.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno aprirsi verso l'interno della proprietà e nelle strade di scarso traffico, qualora non preceduti da uno spazio apposito esterno alla recinzione e idoneo alla sosta fuori carreggiata dei mezzi motorizzati (spazio obbligatorio nelle strade trafficate), dovranno essere dotati di meccanismo automatico di comando a distanza.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformeranno alle larghezze per essi stabilite.
   Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione e dispositivi di antischiacciamento atti a garantire la sicurezza uomini, animali e cose e in tutti i casi adeguati alla normativa di sicurezza .
9. In caso che il terreno sia disposto in pendenza, la recinzione dovrà avere profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, di norma nei punti medi, si raccordi con i manufatti esistenti ai punti terminali.
10. La realizzazione delle recinzioni potrà avvenire a mezzo di Denuncia di Inizio Attività solo qualora sia già stato acquisito parere preventivo da parte sia dell'Ufficio Urbanistica Comunale che dell'Ufficio Tecnico dell'Ente titolare della strada.

Articolo 100

Spazi inedificati e strutture in disuso

1. Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dal Piano Regolatore.

2. Le aree inedificate e le strutture in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette ad opere di manutenzione periodica, assicurando condizioni di decoro e di sicurezza statica.
3. Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano o che possano determinare pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.
6. I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati **da chiunque**. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
7. I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
8. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ad esito, sentendo in merito l'Ufficio Urbanistica Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
9. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatta salvo il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 101
Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e la realizzazione delle stesse sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.
2. Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono essere prevalentemente sistemati a verde o con materiali drenanti (di norma per almeno il 70%), limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio, per il parcheggio e per le esigenze produttive debitamente dimostrate e riconosciute.
3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

Articolo 102
Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti o di altri manufatti privati, non visibili da strade o da altri spazi pubblici, per apporvi targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi e lapidi,

purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/04 e non si trovi in aree di tutela ambientale di cui alla parte terza dello stesso Decreto.

2. E' riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e di mantenere, sulle pareti di manufatti privati direttamente confinanti con le strade o con altri spazi pubblici, tabelloni per la pubblicità e per gli avvisi di pubblico interesse, targhette indicanti i numeri civici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, lapidi commemorative, impianti per l'illuminazione pubblica o per altri servizi tecnologici o comunque di pubblica utilità.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
4. Nelle zone storiche o di interesse ambientale la toponomastica urbana e la numerazione civica dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e utilizzando tipologie unificate, se del caso segnalando, sotto il nome attuale della via, l'antica denominazione. I tabelloni pubblicitari dovranno essere collocati in apposite località stabilite dalla Giunta Comunale e, se necessari per avvisi di pubblico interesse, dovranno essere realizzati con particolare attenzione, ricorrendo all'uso di materiali tradizionali.
5. Nelle medesime zone anche la segnaletica stradale dovrà essere realizzata con i materiali non disturbanti l'ambiente e con le dimensioni più piccole consentite dal Codice della Strada.

Articolo 103
Numeri civici

1 Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.

2 Le targhette indicanti i numeri civici assegnati, qualora non fornite dall'Amministrazione Comunale stessa, devono essere realizzate su modello conforme alle indicazioni comunali, a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche.

3 A tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile.

4 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

5 E' fatto obbligo al proprietario dell'edificio di ripristinare tempestivamente la targhetta qualora danneggiata o divenuta poco leggibile.

Articolo 104
Targa di certificazione energetica

1. Al fine di aumentare la consapevolezza dei cittadini e consentire ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico degli edifici, la targa energetica indicante la categoria di appartenenza riferita alla certificazione energetica ottenuta secondo la vigente normativa regionale dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente agli edifici di riferimento in prossimità del numero civico e comunque in modo ben visibile dagli spazi pubblici.

CAPO II
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 105
Decoro delle costruzioni

1. Ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di recupero significativo deve essere corredato dal progetto di sistemazione di massima delle aree esterne. Tale progetto deve considerare le superfici pavimentate, le superfici drenati, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
2. Il progetto deve altresì fornire nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali ed i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione.
3. Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, per quanto possibile la coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.
4. Le costruzioni esistenti costituiscono una parte essenziale del paesaggio urbano e come tali vanno di norma rispettate e valorizzate sia che presentino particolari qualità architettoniche, sia che testimonino le tradizioni costruttive locali.
5. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.
6. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali del contesto in cui si inseriscono.
7. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, ovvero oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e risultare adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici.
8. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate (taglio delle aperture, balconi, cornici ecc.), delle coperture (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiani, delle cornici, dei parapetti, ecc, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
9. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti, il ripristino di finiture ammalorate, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e soprastrutture in genere che risultino, su conforme parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio, deturpanti l'ambiente o indecorose.
10. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari interessati ad effettuare una adeguata sistemazione.
11. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio interessato, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Tale provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, nonché la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 106
Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o, dalle strade, stabilite dalle Norme contenute nello strumento urbanistico generale e dei relativi Piani Attuativi, o, in loro mancanza o incompiutezza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere comunque imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere inoltre richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici e/o l'edificazione a confine, al fine di realizzare una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di particolari caratteri formali, non risulti più conveniente, su conforme parere della Commissione Edilizia, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni su lotti a confine sul fronte pubblico principale, possono essere estese anche ai fronti interni secondari qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati anche solo da percorsi pedonali.

Articolo 107

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
   a) dalle disposizioni dello strumento urbanistico generale e dei relativi Piani Attuativi;
   b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentita, deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, che la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.
5. Nei Piani Attuativi possono essere prese in considerazione soluzioni progettuali che prevedano distanze dalla strada inferiore ai 5 ml. solo nel caso che lo spazio antistante il fronte del fabbricato sia destinato a parcheggio pubblico o area destinata a verde pubblico con profondità dalla pubblica via non inferiore a 5 ml.

Articolo 108

Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune

1. Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale e dei relativi Piani Attuativi disciplinano i rapporti tra le altezze dei fabbricati e l'ampiezza degli spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I Piani Attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono inoltre indicare le soluzioni tecnologiche e progettuali da adottare, anche relativamente all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici. Anche in assenza di tali Piani

Attuativi o in mancanza di loro indicazioni, la medesima cura dovrà essere prestata nei progetti di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione attuabili mediante singoli Permessi di Costruire.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con gli altri edifici esistenti, con le piazze, i giardini, i parcheggi, antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, perseguendo l'obiettivo di garantire una corretta contestualizzazione dell'intervento nell'ambiente circostante.
4. Le proposte progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
5. Tutti i serramenti di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza e che, salvo particolari impedimenti, devono essere sufficientemente arretrate così da non sporgere sul suolo pubblico.
6. Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o che comunque sporgano all'esterno, verso strada, verso spazi pubblici soggetti a servitù di pubblico passaggio o comunque interessati da passaggi pedonali e ciclabili.
7. I balconi o le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1 per i primi due piani fuori terra e m. 1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore **cm. 90** per i primi due piani fuori terra e **cm 100** per tutti gli altri piani **art. 3.2.8 del vigente Regolamento Locale d'Igiene**.
9. Ove siano sistemate a terrazze parti di tetti o nelle situazioni in cui la saletta di pavimento costituisca copertura di costruzioni sottostanti o di portico o in tutti i casi in cui sussista pericolo di caduta è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1.10.
10. Per tutti i terrazzi è prevista l'impermeabilizzazione a manti multipli. Qualora il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili devono essere posti in opera adeguate coibentazioni.
11. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.
12. La posizione di lampade sulle facciate all'esterno di esercizi pubblici è ammessa qualora il loro margine inferiore sia posto ad una altezza dal marciapiedi di almeno m. 2,50 e la sporgenza non superiore a cm. 50.
13. In assenza di marciapiede la posizione delle lampade è ammessa solo qualora la facciata sia prospiciente uno spazio pubblico ad uso esclusivo dei pedoni oppure si sia in presenza di una corsia pedonale complanare alla carreggiata stradale ma separata a questa mediante cordoli o altri ostacoli atti a separare stabilmente il percorso dei pedoni da quello degli autoveicoli.

Articolo 109
Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità veicolare e pedonale, le facciate degli edifici confinanti con pubblici passaggi o comunque con percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm. al di sotto della quota di 3,50 m., misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
2. Sugli spazi pubblici di norma inibiti al traffico veicolare, sporgenze quali insegne, tende o ripari mobili, saranno ammesse solo a titolo stagionale ed a quota minima di 2,50 m. misurata dal piano calpestabile dai passanti, previa autorizzazione comunale, e sempre che tali manufatti non comportino riduzione della visibilità agli incroci o intralcio alla viabilità.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di 4.00 m. dall'eventuale marciapiede realizzato; nel caso che non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, **non potranno essere realizzati balconi, pensiline a sbalzo o quant'altro che sporga dalle abitazioni .**
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà edilizia, dagli altri fabbricati e confini stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle Norme attuative

dello strumento urbanistico generale.

5. Balconi, pensiline e bow-window non sono ammessi verso la pubblica via nelle zone storiche e di interesse ambientale e, anche nelle altre zone, non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,50 metri e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.

Articolo 110

Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutate nel rispetto dell'altezza massima consentita nonchè delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggamento nella stagione invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est – ovest sia inferiore a 30°.
3. Il rapporto tra i punti finestrati della nuova costruzione e dell'edificio frontistante deve soddisfare la seguente condizione:
   l'altezza della nuova costruzione deve essere compresa nello spazio delimitato dalla retta inclinata di 60° partente dal pavimento del piano abitabile (nella posizione più sfavorevole) della costruzione frontistante.

Articolo 111

Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. Gli scarichi delle acque meteoriche dovranno avvenire mediante allaccio alla rete fognaria delle acque bianche, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 117 octies.
3. I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.
4. E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
5. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici comunque collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

Articolo 112

Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, e su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondamenta e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo che da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere, salvo casi particolari in edifici a destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato.
8. I pavimenti debbono essere isolati dall'umidità ascendente mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Qualora i locali abitabili risultino, a sistemazione del terreno circostante avvenuta, anche parzialmente al di sotto della quota del terreno limitrofo, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
10. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.
11. Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
13. Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.

Articolo 113

Locali per contenitori della raccolta differenziata

1. Qualora non siano previsti locali per la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dell'edificio, gli appositi contenitori devono essere opportunamente schermati alla vista dallo spazio pubblico. Al fine di ridurre il rischio di inquinamento del terreno, la pavimentazione dell'area esterna destinata alla raccolta dei rifiuti deve essere adeguatamente impremeabilizzata e dotata di sistema di raccolta delle acque con conferimento in fognatura.

Articolo 114

Disciplina del colore e dei tegumenti di facciata

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature paramano, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.
2. Le parti in pietra naturale (portali, balconi, scale, decorazioni, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentino elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono, di norma, prevedere alcun tipo di tinteggiatura. Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.
3. Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

4. Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate ed, anzi, valorizzarli adeguatamente.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Nelle zone storiche o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali. Anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali, privilegiando, di norma, i colori delle terre ed escludendo colorazioni non tipiche della zona
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
8. Tutti gli interventi di sistemazione delle facciate, ivi compreso il ripristino delle tinteggiature originali, vanno preventivamente comunicati al Servizio Tecnico Comunale che acquisirà, per gli edifici posti nelle zone storiche e di tutela ambientale se necessario il parere di merito della Commissione Edilizia.

Articolo 115

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche

1. Al fine di tutelare le caratteristiche tradizionali del territorio e, in particolare, delle zone storiche o di interesse ambientale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, anche ad integrazione delle disposizioni già vigenti nello Strumento Urbanistico Generale e nei relativi Piani Attuativi, del Repertorio dei materiali di finitura e delle soluzioni morfologiche ammesse nelle varie zone. Tale Repertorio dovrà approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Sono vietate salvo preesistenze, nelle zone storiche, nelle zone di interesse ambientale:
   a) le facciate in metallo e vetro (nelle zone agricole le facciate in metallo e vetro sono consentite solo con il parere obbligatorio e vincolante della Commissione Edilizia);
   b) le pareti vetrate riflettenti a specchio;
   c) le coperture piane orizzontali;
   d) le coperture piane aventi pendenza e manto eccessivamente difformi da quelle tradizionali del coppo (dal 30% al 45%);
   e) le coperture curve;
   f) le linee di compluvio disposte in orizzontale;
   g) I rivestimenti in pietra naturale o artificiale.
3. L'uso delle vetrate a specchio nelle altre zone dovrà essere sottoposto a particolari valutazioni al fine di evitare disturbi visivi all'ambiente circostante e, in particolare, rischi per la sicurezza stradale.
4 sono consentite coperture diverse salvo parere della Commissione edilizia , solo per soluzioni progettuali finalizzate all'utilizzo di fonti di energia alternative e al contenimento del consumo energetico .

Articolo 116

Disciplina del verde su aree private

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e,

possibilmente, al ripristino delle originarie dotazioni vegetali.

4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l’impiego di proiettori, ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l’intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l’aggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione carrabile e a quota superiore a 3.50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
7. E’ fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie o foglie provenienti da terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Le aree a bosco, a parco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono di norma, essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
9. Alla base delle piante, per una superficie adeguatamente ampia circostante il tronco, deve essere comunque evitata l’impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell’albero ammalato non consenta un intervento di conservazione affrontabile con spese compatibili con le disponibilità di Bilancio e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;
b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

12. **In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall’art. 892 del Codice Civile,**
13. Deve essere favorita in quanto tecnicamente possibile la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazione preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.
14. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnalatori nè di altra natura anche per periodi temporanei.
15. La distanza fra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo delle piante stesse.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 117

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati e le relative aree di pertinenza, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune, così come indicato al precedente art. 10.
4. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì consistere in adeguamenti funzionali di parti o dell’intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
5. L’Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell’Ufficio competente potrà ordinare gli interventi minimali necessari per garantire la sicurezza, l’igiene e il decoro dell’edificio.
7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, l’Amministrazione Comunale procederà direttamente all’esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 118
Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Il dimensionamento del volume d'aria da garantire in ciascuno spazio delimitato deve essere determinato in relazione al complesso degli aspetti geometrici ed alla morfologia di tale ambiente, avendo attenzione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine, alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di effettivo utilizzo dell'ambiente stesso.
2. Gli accorgimenti da adottare per garantire una buona qualità dell'aria devono essere altresì commisurati alle effettive condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza che significative differenze possono sussistere fra le diverse zone del contesto urbano.
3. Le abitazioni e gli altri spazi destinati al soggiorno continuativo di persone devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone stesse e neppure per la buona conservazione delle cose e degli elementi costituitivi delle degli spazi stessi nei quali le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria devono essere tecnicamente le migliori possibili.
4. In particolare, in tali ambienti devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dagli stessi prodotte.

Articolo 119
Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere, in generale, considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria tra fronti opposti della costruzione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per ciascuna unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, così come individuati, all'ottavo comma del successivo art. 139. Dotazioni minori potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di particolari esigenze di tutela ambientale o architettonica delle

facciate quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.
7. E’ consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni,di piccoli ripostigli e bagni anche senza finestratura all’esterno a condizione che:
a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
b) le scale siano dotate di una idonea ventilazione diretta e i relativi disimpegni siano dotati di idonea ventilazione indiretta.
c) I bagni ciechi dovranno rispettare i parametri di ventilazione di cui al successivo art. 112 e alla sola condizione che sia assicurata all’interno dell’unità abitativa un ulteriore bagno aeroilluminato naturalmente

Articolo 120
Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale, per permettere una riduzione delle perdite di calore e assicurare una maggiore qualità dell’aria, è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell’aria, nel rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
a) locali destinati ad uffici;
b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
c) locali per spettacoli;
d) altri locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione.
2. Nel caso di bagni ciechi e di cabine di cottura, i valori minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica (rapporto tra il volume d’aria introdotto ogni ora in un locale e il volume del locale medesimo) devono rispettivamente essere:
- per i servizi igienici: a) espulsione continua 6;
  b) espulsione discontinua 12;
- per le cabine di cottura: a) espulsione continua 8;
  b) espulsione discontinua 14;

e comunque con un ricambio minimo di 3 volumi per utilizzatore.
3. Il condizionamento dell’aria dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento d’Igiene.

Articolo 121
Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L’ottimizzazione nell’uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, anche in relazione ai risparmi energetici che essa induce.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i relativi locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura ed assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata, trasparente ed apribile, atta ad assicurare l’illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: quali bagni secondari, cabine di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, vani scale, corridoi, disimpegni ecc..
5. In tutti i locali di abitazione deve essere assicurata la visione verso l’esterno. Tale visione deve comprendere sia l’ambiente circostante che la volta celeste. È vietato a chiunque impedire con

manufatti fissi, mobili o precari tale visione.

6. La superficie aeroilluminante determinata dalla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento dello spazio abitativo.
7. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque in misura non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
9. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
10. Può essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
11. Possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e di trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
12. Dotazioni minori di quelle sopra indicate, possono essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale o architettonica delle facciate, quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.
13. Tra le soluzioni rivolte a fornire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Articolo 122
Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale solamente nei locali a destinazione particolare indicati nel primo comma del precedente art. 113 e subordinatamente al rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico – sanitaria..
2. Ogni locale di abitazione, nonché accessorio o di servizio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un'illuminazione artificiale tale da garantire un adeguato comfort visivo per le operazioni alle quali è destinato.
3. E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Articolo 123
Orientamento

4. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione, è vincolante l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di ± 30°. Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
5. Per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni, gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Articolo 124

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le nuove edificazioni o edifici soggetti a ristrutturazione, le parti trasparenti delle pareti perimetrali devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno.
2. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare l'irradiazione massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
3. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto anche attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate ovvero l'arretramento di queste ultime rispetto al filo di facciata.
4. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento alle nuove costruzioni, è vietata salvo diverse necessità di carattere tecnico e nel rispetto del Regolamento d'igiene, la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

Articolo 125

Inerzia termica

1. Al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzonatali ed inclinate nei locali più esposti all'irraggiamento solare devono esere tali da garantire condizioni adeguate di comfort abitativo. Il valore della massa superficiale Ms delle chiusure opache deve essere superiore a 230 kg/m2.
2. Gli effetti positivi raggiungibili con il valore della massa superficiale, possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.
3. I limiti minimi consigliati per le strutture dell'involucro edilizio sono i seguenti:
   Coefficiente di sfasamento delle pareti perimetrali opache ≥ 9 h
   Coefficiente di sfasamento del solaio orizzontale ≥ 11 h
4. Deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiale e che la presenza di condensazione interstiziale siano limitate alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente.

Articolo 126

Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che in ogni locale si abbiano temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche attività svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Sulle parti opache delle pareti degli alloggi non devono manifestarsi, nelle normali condizioni di occupazione e di uso previste dal progetto, fenomeni di condensazione superficiale del valore acqueo
4. La composizione delle murature deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve superare gli 0,25 metri al secondo a 2,00 metri dal piano di calpestio e comunque conformi ai parametri degli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del vigente Regolamento Locale d'Igiene. Valori maggiori sono consentiti solo se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Articolo 127

Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi sia dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono pertanto essere verificati per quanto concerne:

a) i rumori provenienti da ambiente esterno;
b) i rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
c) i rumori da calpestio;
d) i rumori provocati da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
e) i rumori provocati da attività contigue.

3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono garantire in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato non inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono garantire, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati non inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato possono essere prescritti isolamenti acustici normalizzati superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione Ibis – Efficienza energetica degli impianti

Articolo 128

Contabilizzazione energetica

1. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentono una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Articolo 129

Regolazione locale della temperatura dell'aria

2. In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianto di riscaldamento deve essere garantito il mantenimento delle temperature delle singole zone mediante l'uso di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei casi di interventi che riguardano l'impianto di riscaldamento.

Articolo 130

Sistemi a bassa temperatura

4. Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di

polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, per tutti gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione possono essere impiegate soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento.

Sezione Iter – Fonti energetiche rinnovabili

Articolo 131

Produzione Energia Termica –acqua calda sanitaria

5. Per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione ad uso residenziale, industriale e ad uso collettivo (edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche dotate di impianti sportivi, scuole materne, asili nido) realizzati in tutte le zone territoriali omogenee ad esclusione della zona A è obbligatoria l'installazione di impianti **di produzione di energia termica.**
6. All'interno delle zone A l'installazione di tali impianti è subordinata al preventivo parere della commissione comunale edilizia.
7. Salvo provati impedimenti di natura tecnica, l'installazione dell'impianto **di produzione dell'energia termica deve essere dimezzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria richiesta dalla produzione di acqua calda sanitaria richiesta attraverso il contributo di impianti alimentati da collettori solari termici o da risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia o dalle biomasse in conformità alla normativa regionale. Tale limite è ridotto al 10% per edifici posti nel centro storico.**
8. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
9. Per l'installazione valgono le seguenti indicazioni:
10. gli impianti devono essere adagiati alla copertura inclinata (modo retrofit) o integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.
11. Nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Articolo 132

Energia Elettrica

1. **ai fini del permesso del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista per gli edifici di nuova costruzione l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica non inferiore a 1 kw per ciascuna unità abitativa compatibilmente con con la realizzabilità termica dell'intervento . Per i fabbricati industriali di estensione superficiale non inferiore a 100 mq la produzione di energia minima e di 5 kw**

2. All'interno delle zone A l'installazione di tali impianti è subordinata al preventivo parere della commissione comunale edilizia.

Sezione Iquater – Sostenibilità Ambientale

Articolo 133

Riduzione del consumo di acqua potabile

5. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, in tutti gli edifici di nuova costruzione,
6. è obbligatorio dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:
7. Per tutte le destinazioni d'uso le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Sono vietati gli sciacquoni a rubinetto.
8. Per tutte le destinazioni d'uso: sistemi, installati in rubinetti e docce, che mantenedo o migliorando le

caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15/20l/min a 7/10l/min

9. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Articolo 134

Utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, negli interventi di nuova costruzione, restauro e risanamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, **è obbligatorio prevedere** l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici

2. **In deroga a quanto previsto dal precedente comma 1, la vasca può non essere realizzata in tutti i casi nei quali il Capo Settore Urbanistica accerti e documenti l'impossibilità o la grave difficoltà tecnica di procedere alla costruzione della vasca.**

Articolo 135

Materiali ecosostenibili

10. Per la realizzazione degli edifici è possibile l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Articolo 136
Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento di tutte le attività proprie di un nucleo familiare ed i locali che lo compongono devono essere tutti raggiungibili o direttamente dall'interno dell'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti, anche lateralmente, evitando promiscuità con altri alloggi o altre unità immobiliari.
2. In base alla previsione di una permanenza delle persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
a) spazi di abitazione veri e propri (locali di abitazione): camere da letto, soggiorni, cucine abitabili e sale da pranzo;
b) spazi accessori (locali integrativi): studi, sale da gioco, sale di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, cabine di cottura, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, disimpegni ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e se l'alloggio prevede più di un letto, anche le aree destinate al dormire, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza netta media interna può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta media interna può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 nel caso dei ripostigli, dei corridoi e dei luoghi di passaggio in genere.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,00 per i locali di abitazione ed i locali integrativi, ed a m. 1,80 per i locali di servizio.
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile, al netto delle murature, non inferiore a mq. 14,00 per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina abitabile devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.
13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico a disposizione dell'abitazione è di 4 mq. se disposti in unico vano.Tale servizio deve essere dotato di areoilluminazione naturale con una apertura di almeno 0,5 mq.
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti interessate dalla posa del piano lavello e cottura piastrellata per un'altezza di almeno m. **2,00.**
17. Dotazioni minori di quelle sopraindicate potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti, a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale e/o architettonica.

Articolo 137
Cortili e cavedii

1. La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. E' pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedii al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedii devono essere aerati dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. In tali cavedii, non sono permessi aggetti.
5. Il fondo dei cavedii deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. La realizzazione dei cortili e dei cavedii è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 138
Locali sottotetto

1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. **I locali dei sottotetti,se realizzati ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 dovranno rispettare i parametri di altezza, aeroilluminazione, dotazione parcheggi previsti dalla stessa legge.**

Articolo 139
Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse.

1. I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) i locali seminterrati e sotterranei sono quelli definiti dagli artt. 3.6.3 del Regolamento locale di igiene

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati agli usi previsti dal Regolamento locale d'igiene

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.

2. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione **ai sensi dell'art. 3.4.10 del vigente Regolamento Locale d'Igiene**.
3. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.
4. Il titolare del Permesso di Costruire assume ogni responsabilità **civile e penale** in merito ad eventuali danni derivanti da infiltrazioni di fognature, falde acquifere o altro nei locali il cui pavimento risulti al di sotto della quota del piano campagna o del piano stradale.

Articolo 140

Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute.

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza e corrispondenti alle prescrizioni imposte dal Regolamento locale d'igiene
2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di idonei parapetti
3. Le finestre devono avere parapetti di altezza variabile secondo i piani d'abitazione cosi come imposto dal Regolamento locale d'igiene
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. **10**.
5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini
6. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00 **sino al secondo piano, mt. 1,10 oltre il secondo piano.**
7. Le scale e i relativi pianerottoli dovranno rispettare le prescrizioni imposte dal vigente regolamento locale d'igiene ed essere dotate di idoneo parapetto.

Articolo 141

Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi

1. Le seguenti disposizioni si applicano per qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), sia nel caso di nuove costruzioni che in occasione di interventi di riforma di edifici esistenti che comportino anche il sostanziale rifacimento della copertura.
2. Le sopraccitate operazioni devono essere progettate ed eseguite in modo tale che le successive azioni di controllo, manutenzione o di riparazione dell'edificio e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza sia per i lavoratori che effettuano tali lavori che per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Per consentire l'accesso alla copertura devono essere realizzate una o più aperture aventi le dimensioni prescritte dalle norme di sicurezza e dal Regolamento Locale D'igiene
4. l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza minima di 0,70 metri e altezza minima di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili potranno essere adottate dimensioni diverse, ma che dovranno comunque garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
   - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq;

- l’apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
- superficie almeno di 0.50 mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere almeno di 0.70 m; in caso di riforma di edifici esistenti esso può essere ridotto a 0.65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere almeno di 0.80 m.
- l’accesso da coperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell’anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell’anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell’anta in posizione di apertura; l’anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l’investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

5. L’accesso ai luoghi elevati per interventi di manutenzione e riparazione deve poter avvenire in condizioni di sicurezza e a tale fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.).
5. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati devono essere definite nel fascicolo dell’opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
6. Il rispetto della presente disposizione non elimina l’obbligo di allestire, nel rispetto delle normative vigenti, idonee opere provvisionali (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti.
7. Nel caso di edifici industriali, terziari, commerciali e agricoli per i quali non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall’interno dell’edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d’accesso che indichi, almeno:
    1) l’attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scala area, piattaforma elevabile ecc.);
    2) il punto esterno all’edificio dove operare l’accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
8. Tale descrizione deve essere contenuta nella relazione allegata al progetto o dichiarata dal progettista in sede di presentazione della richiesta del permesso di costruire o di denuncia inizio attività
9. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
10. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l’accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
11. Tali dispositivi dovranno:
    a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della essere copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa e fino al punto più lontano;
    b) facilmente identificabili per forma e/o colore o con altro mezzo analogo.
12. Nella zona di accesso alla copertura dovrà essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l’obbligo dell’uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, nonchè l’identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
1. Il punto di accesso dovrà essere conformato in modo tale da consentire l’ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

14.Tali dispositivi d’ancoraggio dovranno essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L’azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell’edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

15. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: “Protezione contro cadute dall’alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove” e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
16. A lavori ultimati l’installatore dovrà attestare la conformità dell’installazione dei manufatti e dei dispositivi che consentono l’accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore dei materiali e dei componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

17. Tale attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
18. Sin dalla progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio e simili) sarà cura del tecnico incaricato dalla committenza prevedere attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o di pulizia delle superfici esterne.
19. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
20. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente dovrà prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle strutture ausiliarie necessarie.
21. Tali notizie dovranno essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi.
22. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica e riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
23. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della preventivazione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso dei lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
24. Ove non sia previsto tale fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
25. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente dovrà essere allegata alla richiesta di Certificato di Agibilità del fabbricato e fornita al proprietario o comunque al futuro responsabile della gestione dell'immobile (Amministratore Condominiale, nel caso di residenze o simili, Responsabile della Sicurezza nel caso di attività non residenziali ecc.).
26. Tale documento dovrà essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento sulle componenti statiche, distributive o impiantistiche dell'edificio.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 142
Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
   a) riscaldamento;
   b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
   c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, della acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
   d) evacuazione di gas e vapori.

Articolo 143
Spazi di cottura

1. Le cucine e le cabine di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 139 del presente Regolamento, devono essere dotate di una cappa posta sopra ogni punto di cottura e di forma e struttura idonee ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori. La relativa canna di esalazione dovrà evacuare al di sopra dei tetti.

Articolo 144
Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, è opportuno prevedere in fase di progetto, la realizzazione di intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 145
Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le più puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
2. E' vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici.
3. Il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari.
4. Sono fatte salve le norme nazionali e regionali circa la fruibilità degli edifici da parte di persone diversamente abili.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 146
Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali prescritti da leggi, regolamenti e norme di buona costruzione in materia di resistenza meccanica, di sicurezza in caso di incendio, di tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, di protezione contro il rumore e contro il caldo e il freddo, di risparmio energetico e di comfort igrotermico. Per garantire il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità, il possibile riuso e l'impiego di materiali ecologicamente sicuri.

Articolo 147
Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della del provvedimento abilitativo di richiedere, con apposita domanda, al competente Ufficio Urbanistica Comunale, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere autonomamente alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendone copia all'Amministrazione Comunale.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto, chiedendo il controllo di quanto eseguito all'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 148
Inizio, interruzione e ripresa dei lavori

1. A seguito del rilascio di Permesso di Costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine indicato nell'atto concessorio nel rispetto delle disposizioni definite dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di Autorizzazione Edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio dell'Attività l'inizio dei lavori non può avvenire prima del trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati e comunque non oltre un anno da tale data, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimento debitamente motivato.

Articolo 149

Disciplina e sicurezza del cantiere edile

1. Fatta salva la normativa di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri edili si applicano le seguenti disposizioni:

a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in posizione tale che la renda facilmente visibile dal pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del Provvedimento Abilitativo, del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;

b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e del relativo provvedimento abilitativi;

c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;

d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

e) è vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca;

g) **provvedere** al distacco dei servizi di rete (acqua, gas, ecc.).

2. I cantieri dovranno essere installati nel rispetto di tutte le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, per la salvaguardia degli operatori e del pubblico.
3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 150

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di Permesso di Costruire, o di altro Titolo Abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, dopo di avere ottenuto l'eventuale autorizzazione ad occupare suolo pubblico, isolare, provvisoriamente mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori ed adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità.
2. Al fine di garantire la tutela dei pubblici servizi si dove ottenere esplicito nulla-osta da parte degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei o sotterranei interessati dai lavori.
3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso.
5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati, sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento.
6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non

trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo, delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici.
9. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponteggi verso strada, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta (mantovana parasassi), nonché di idonei strumenti (canali) per lo scarico dei materiali.

11 La durata delle autorizzazioni di occupazione del suolo pubblico non potrà superare i sei mesi rinnovabili ogni sei mesi ed è subordinata :
a) al pagamento della tassa di occupazione e al versamento cauzionale per la messa in pristino del suolo occupato allo scadere .
b)al preventivo parere dell'ufficio di Polizia Locale con il quale con il quale dovranno essere presi tutti gli opportuni accordi finalizzati alla garanzia della sicurezza della viabilità veicolare e ciclopedonale .

12 solo in casi eccezionali potrà essere autorizzata la chiusura al traffico della strada interessata dal cantiere. In tale caso dovranno essere adottati tutti i sistemi necessari per ridurre i disagi mediante scelte che prevedano la riduzione dello spazio occupato (gru con gruppi rotanti superiori , montacarichi su cremagliera verticale ecc:)

Articolo 151
Demolizioni

1. Fatto salva la preliminare acquisizione di idoneo Provvedimento Abilitativo, l'intervento di demolizione è subordinato:

a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire.
b) alla disinfestazione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
c) alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangano inutilizzati;
d) alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;
e) alla protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.
f) salvaguardare la staticità di eventuali immobili di terzi adiacenti.

2. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.
3. **la demolizione dovrà avvenire mediante adeguati piani di sicurezza e smaltimento dei materiali derivanti, inerti o tossico nocivi da presentare prima dell'inizio lavori nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica."**
4. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2005, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta dell'Autorità competente.
5. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 152
Operazioni di scavo

1. La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze**, nel rispetto del D.P.R. 164 del 07.01.1956.**
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata al Servizio Urbanistica Comunale, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità competente.

Articolo 153

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione Comunale, nonché alla Amministrazione Provinciale, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di tutela igienico-sanitaria.
3. i lavori di demolizione che comportano la rimozione e smaltimento dell'amianto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ASL. Copia di tale autorizzazione o dell'avvenuta richiesta dovrà essere presentata al Comune quale allegato alla domanda di permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

Articolo 154

Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente denunciati all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza o ad altra Autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione delle medesime.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate ed evitarne la manomissione, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 155

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati solo quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle

disposizioni contenute nella convenzione di cui all’art. 28, quarto comma della legge 17 agosto1942, n. 1150.

CAPO V
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti

Articolo 156
Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unificate di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotature, campiture, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono pertanto rispondere ai criteri di unificazione ufficialmente riconosciuti e devono utilizzare grafie, segni e simboli codificati. In particolare:
   a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
   b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
   c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del committente e del progettista (con relativo timbro professionale).

Articolo 157
Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. Attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta si deve pertanto dimostrare in modo esauriente e veritiero il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere, oltre al rilievo fotografico a colori (dimensione minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto, anche, la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala pari a quella catastale (e non minore della scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
   - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
   - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
   - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
   - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
   - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
   a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei:
      - limiti di proprietà e dell'ambito urbanisticamente asservito all'intervento;

- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando gli eventuali sbancamenti o riporti previsti;
- sistemazione delle aree scoperte, pavimentazioni e formazione di giardini;
- accessibilità e fruibilità degli spazi, evidenziando recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni e sistemazioni a verde.

b) nel caso di interventi aventi forte impatto, per dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, dovrà essere anche prodotta la simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

5. Nel caso di interventi di recupero relativi ad edifici di vecchio impianto compresi in zona storica e di interesse ambientale, il rilievo dello stato di fatto, redatto in scala non inferiore a 1:50, deve contenere la descrizione puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, estesa a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura ed eventuali pertinenze.
4. Le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori nonché il rilievo, redatto in scala non inferiore a 1:5 delle modanature di marcapiani, di anteridi, di lesene, di cornici di gronda ecc.
5. Le sezioni devono essere condotte in modo tale da illustrare adeguatamente le tipologie costruttive in atto ed eseguite nelle posizioni più significative..
6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente o artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

Articolo 158

Documentazione tecnica di progetto

1. Le richieste di Permesso di Costruire Autorizzazione Edilizia , nonché la Denuncia di Inizio Attività e le Comunicazioni Asseverate di cui al titolo I capo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del Procedimento.
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di tre copie (quattro nel caso di progetti soggetti a parere igienico-sanitario), alla domanda di Permesso di Costruire o ad altro titolo abilitativo equipollente, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati dal precedente art. 149 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Regolatore Generale e all'eventuale Piano Attuativo vigenti o adottati, comprensivi di legende e di norme tecniche di attuazione;
b) estratto della mappa catastale debitamente orientato e con l'individuazione di tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500, debitamente orientata, riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini e dalle murature circostanti, delle consistenze arboree presenti nonché delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme di Piano Regolatore Generale ed Attuativo;
d) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, di almeno due sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), della copertura e dei particolari costruttivi. Sulle medesime tavole dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti

aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne. La scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50, nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all'1:100 per le altre costruzioni. La scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni. I particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all'1:20;

e) nel caso di interventi su edifici esistenti, devono essere allegate anche apposite tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Su tali tavole devono essere evidenziate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere indicate a strisce alternate gialle e rosse;
f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
h) schema della rete di smaltimento delle acque piovane e reflue dai servizi igienici e dai cicli produttivi con i necessari particolari esecutivi (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.)
I) per gli interventi di ristrutturazione o interventi su fabbricati esistenti dovrà essere presentata un adeguata documentazione fotografica dello stato dei loghi.

Vanno inoltre allegati, qualora necessari:

- la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruzione;
- il modello ISTAT debitamente compilato.

Articolo 159

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi alle seguenti tematiche:
   a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
   b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
   c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
   d) caratteri dell'intervento edilizio e, in particolare:
      - notizie storiche relative all'edificio se di interesse storico o ambientale;
      - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
      - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
      - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
      - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
   e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche

mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto. Il calcolo dei volumi e delle superfici coperte dovrà essere sviluppato in modo analitico facilmente riferibile alle quote di progetto;

f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
   - genere di attività industriale da insediare;
   - numero di addetti previsti;
   - descrizione delle lavorazioni previste;
   - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
   - flussi di traffico;
   - necessità e dotazione di parcheggi;
   - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

3. Le informazioni di cui al punto “f” del comma precedente, possono essere sostituite da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non richiedono, a sensi delle leggi e normative vigenti, particolari accorgimenti, relativamente alle problematiche evidenziate;
4. Prima dell’inizio dei lavori dovranno essere presentati, in allegato con le relative progettazioni esecutive, le seguenti ulteriori dichiarazioni:
   a) di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
   b) di conformità agli scarichi civili e industriali alla legislazione vigente;
   c) di conformità del progetto alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
   d) di conformità del progetto alla vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
5. I progetti di opere edilizie di minore entità potranno essere accompagnati da una relazione tecnico-illustrativa convenientemente meno dettagliata la quale dovrà comunque, affrontare, sia pure più sinteticamente, tutte le problematiche edilizie, urbanistiche ed ambientali relative all’intervento.

Titolo IV

CAPO I

Edilizia sostenibile e risparmio energetico

Art. 160

La scheda di cui all'allegato A definisce i requisiti previsti al presente provvedimento, definisce i requisiti adottati dall'Amministrazione Comunale, al fine di incentivare la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

I requisiti sono tali da:

- Rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche
- Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO_2 in atmosfera
- Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio
- Essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale
- Essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati
- Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso
- Determinare un risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo
- Determinare una rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.

Art. 161

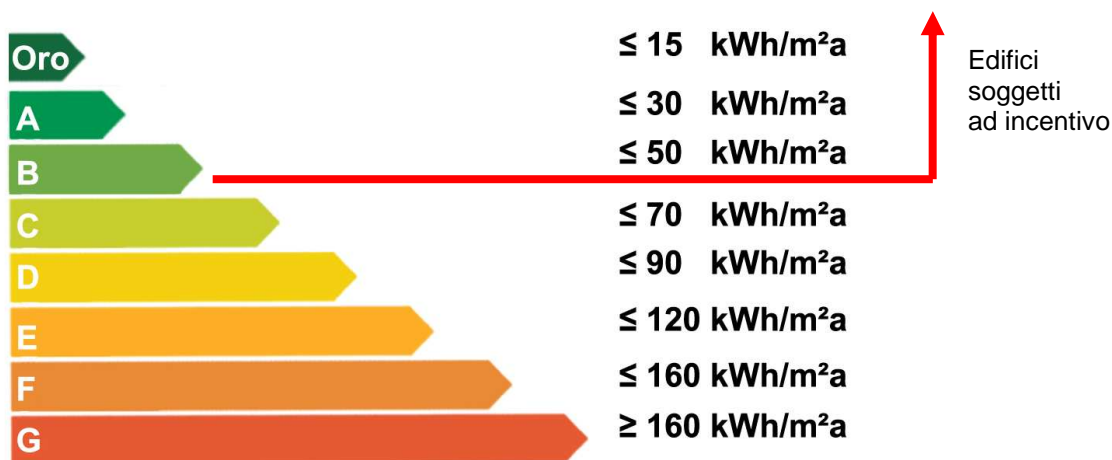
Requisiti minimi obbligatori

I requisiti minimi di prestazione energetica e di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla Regione Lombardia secondo a quanto previsto dalla LR n°24/06 e successive integrazioni e successive modifiche ed integrazioni e provvedimenti attuativi

Art. 162

Requisiti per incentivi

Al fine di dare concreta attuazione ai principi generali del presente titolo, in tutto il territorio comunale sono previste forme di incentivi secondo quanto previsto annualmente dalla giunta comunale per gli edifici nuovi o ristrutturati, certificati secondo la metodologia denominata "CasaClima" , per le categorie B, A,oro

Categorie di consumo:

L’utilizzo di tecnologie e materiali che garantiscano la compatibilità e sostenibilità dell’edificio con l’ambiente e l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili danno diritto all’apposizione della dicitura *più* (+) a fianco della classe energetica dell’edifico.

Ai soli fini esplicativi, nell’allegato B del presente regolamento si riportano i tipi d’incentivo.

ALLEGATO B

MISURE DI SOSTEGNO
Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni certificate secondo la metodologia CasaClima per le classi B, A, Oro, è prevista una riduzione non superiore al 20% del costo di costruzione secondo quanto stabilito annualmente dalla Giunta Comunale.

TITOLO V
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento Edilizio e deroghe

Articolo 163
Modifiche al Regolamento Edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.

Articolo 164
Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.

Articolo 165
Deroghe

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

CAPO II

Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali

Articolo 166
Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Piano Regolatore Generale

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione. dello Strumento Urbanistico Generale risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Articolo 167
Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento Locale d'Igiene e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Articolo 168
Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il **5 giugno 2008**. Da tale data è abrogato il Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 12 in data 21 aprile 1980.

" A "

COMUNE DI CASALMAGGIORE

(PROVINCIA DI CREMONA)

CAP 26041 - Piazza Garibaldi, 26 - Codice Fiscale 00304940190 - Tel. 0375 284411
Fax 0375 200251 - e mail: comune.casalmaggiore@unh.net - http: www.comune.casalmaggiore.cr.it

SERVIZIO URBANISTICA

Casalmaggiore 20 aprile 2011

Prot. n. 7958

Alla
GIUNTA COMUNALE
-Sede-

OGGETTO: Correzione art. 116 del vigente regolamento edilizio –"distanza delle alberature dai confini"

Si riscontra nel Regolamento edilizio approvato con delibera CC n. 72 del 29.07.2009 un errore dovuto ad un probabile refuso , relativo all'art. 116 comma 12 .
Il Comma su indicato recita espressamente

> "In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile, **maggiorate di 2 metri.**"

Il citato articolo 892 del Codice civile in merito alle distanze dai confini fissa le seguenti distanze :

Alberi da alto fusto	m. 3,00
Alberi da medio fusto	ml 1,50
Siepi Vive	ml 0,50

In applicazione dell'art.116 le distanze da rispettare dai confini sarebbero le seguenti :

Alberi da alto fusto	m. 5,00
Alberi da medio fusto	ml 3,50
Siepi Vive	ml 2,50

La maggiorazione (evidenziata in grassetto) rispetto alle distanze imposte dal codice civile penalizza fortemente la piantumazione nelle zone urbane, **in pieno contrasto con il primo comma dello stesso art. dello stesso art. 116 che diversamente reputa la formazione, la valorizzazione, e la diffusione della vegetazione un importante fattore ambientale.**

Solitamente i nuovi fabbricati posti nei centri urbani. distano dai confini 5 ml corrispondente alla misura minima imposta dalle norme di attuazione del PGT .
Tale distanza alla luce del vigente regolamento edilizio risulterebbe insufficiente per poter effettuare piantumazioni di essenze di alto e medio fusto, in quanto verrebbero

addossate completamente alla costruzione e penalizzerebbe la formazione delle siepi in quanto verrebbe a essere ubicate al centro del lotto di proprietà.

E' opportuno precisare che il precedente regolamento edilizio non prescriveva maggiori distanze , per cui il riferimento normativo era quello dettato dal citato art. 892 del Codice Civile.
Per quanto sopra si ritiene corretto eliminare l'errore riscontrato eliminando al Comma 12 dell'art,. 116 del Regolamento edilizio la seguente dicitura :
"maggiorate di 2 ml."
Si riporta qui di seguito l'art. 116 attuale e l'art, 116 proposto in modifica.

Articolo 116 (Vigente)

Disciplina del verde su aree private

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, possibilmente, al ripristino delle originarie dotazioni vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori, ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione carrabile e a quota superiore a 3.50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie o foglie provenienti da terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Le aree a bosco, a parco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono di norma, essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
9. Alla base delle piante, per una superficie adeguatamente ampia circostante il tronco, deve essere comunque evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione affrontabile con spese compatibili con le disponibilità di Bilancio e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità,

alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;

b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

12. In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile, **maggiorate di 2 metri.**

13. Deve essere favorita in quanto tecnicamente possibile la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazione preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.

14. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnalatori nè di altra natura anche per periodi temporanei.

15. La distanza fra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo delle piante stesse.

Articolo 116 (Variato)

Disciplina del verde su aree private

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, possibilmente, al ripristino delle originarie dotazioni vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori, ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione carrabile e a quota superiore a 3.50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie o foglie provenienti da terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

8. Le aree a bosco, a parco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono di norma, essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
9. Alla base delle piante, per una superficie adeguatamente ampia circostante il tronco, deve essere comunque evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione affrontabile con spese compatibili con le disponibilità di Bilancio e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

d) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;
e) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
f) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

12. In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile,
13. Deve essere favorita in quanto tecnicamente possibile la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazione preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.
14. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnalatori nè di altra natura anche per periodi temporanei.
15. La distanza fra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo delle piante stesse.

si trasmette la presente per gli adempimenti di competenza

Il Responsabile
del Servizio Urbanistica
Geom. Pietro Lipreri